

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

A. Modalidad de Selección.....	4
I. CONVOCANTE	6
A. Compromiso Anticorrupción	7
B. Costos de Participación en el Proceso de Contratación	7
C. Correspondencia y Comunicaciones	7
E. Idioma.....	8
F. Legalización de Documentos otorgados en el exterior	8
G. Conversión de Monedas	9
III. OBJETO	9
A. Especificaciones del Objeto y Obligaciones.....	9
C. Clasificado de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC)	34
Tabla 1. Codificación de los servicios de construcción en el sistema UNSPSC	34
D. Cuantía estimada del Contrato.....	34
E. Disponibilidad Presupuestal y Financiera	37
F. Plazo de Ejecución	37
IV. REQUISITOS HABILITANTES	39
A. Reglas de Subsanabilidad.....	39
B. Capacidad Jurídica.....	40
CAPACIDAD RESIDUAL.....	55
CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDUAL DEL PROPONENTE (CRP)	55
E. Equipo Mínimo de Trabajo.....	60
GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA	63
CRITERIOS DE EVALUACIÓN	64
Factor Económico (Hasta 55)	52
C. Orden de Elegibilidad y Adjudicación	69
D. CRITERIOS DE DESEMPATE	70
A. Declaratoria de Desierto	72
C. Indemnidad	77
D. Responsabilidad del Proponente	77
E. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES.....	77
A. Anexos aportados por la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas.....	67

TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1
PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR -
FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE
CALDAS
MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA

Proponente:	73
.....	83
Proponente:	85
Anexo 7 – Formato Equipo de Trabajo	88
Proponente:	89

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

INTRODUCCIÓN

El Departamento de Caldas, como entidad territorial de la división política y administrativa del Estado, con autonomía política, administrativa y fiscal, tiene como misión constitucional y legal asegurar el desarrollo social, político, económico, físico y ambiental del Departamento, el bienestar general y el mejoramiento continuo de calidad de vida de su población; mediante el ejercicio a través de la Administración Departamental de las competencias y funciones establecidas en el artículo 298 de la Constitución Política, las disposiciones legales, en concordancia con los Planes de Desarrollo Nacional, y Departamental.

Igualmente, la Constitución Política de 1991 dispuso en su Artículo 51 lo siguiente “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”. Entendiendo por vivienda digna, aquella que asegure su habitabilidad y cumpla con los requisitos mínimos de calidad y espacio, permitiendo a las familias ocuparlas sin peligro de afectación a su integridad física y emocional.

Así mismo, y en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.1.1.1.1.10 del Libro 2 - Parte 1 - Título 1- Capítulo 1 – Sección 1- Subsección 1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 046 de 2020; corresponde a la Secretaría de Vivienda y Territorio como responsable de la ejecución de la política pública en materia de vivienda y desarrollo urbano, estructurar los programas de interés social que permitan el acceso a las comunidades más vulnerables de territorio y avanzar hacia la consolidación del Departamento de Caldas como pionero en calidad habitacional, a través de la disminución específica del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.

Por otro lado, y conforme al Decreto 403 de 26 de diciembre de 2018 “Por el cual se modifican las funciones asignadas a las dependencias de la Gobernación de Caldas adoptadas en la Ordenanza 808 del 05 de octubre de 2017 y se deroga el Decreto 0128 del 26 de julio de 2018”, resulta misión de la Secretaría de Vivienda y Territorio la de “contribuir al desarrollo de la vivienda y el hábitat a través de la promoción, articulación y coordinación de los diferentes sectores, de acuerdo con las políticas y directrices del gobierno nacional, como estrategia que facilite el acceso de la población a los derechos, bienes, servicio y a elevar sus condiciones de vida”, fijando dentro de sus funciones el adoptar programas de vivienda de interés social en municipios del Departamento, así como dirigir y controlar la ejecución de proyectos de vivienda y entorno.

En cumplimiento de tales funciones, el Plan de Desarrollo Departamental “Caldas 2024-2027” estableció como línea estratégica la “Sostenibilidad Social y Humana” que dentro del sector vivienda comporta el programa “Vivienda Sostenible”, y este a su vez, el subprograma “Construcción Vivienda Nueva rural y urbana” con el cual se pretende ejecutar los diferentes proyectos de inversión orientados a mejorar las condiciones de vida de los Caldeses, y en particular, reducir el déficit cuantitativo de vivienda que asciende a 19.729 unidades habitacionales según el DANE (Boletín Técnico. Déficit Habitacional CNPV 2018).

Es por ello que la Gobernación de Caldas mediante la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, en cumplimiento de las funciones constitucionales de complementariedad, concurrencia y subsidiaridad, apoya técnica, social y económicamente las alternativas de solución de vivienda que presentan

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

las administraciones municipales para atender el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en Caldas, dentro de la normatividad vigente, de conformidad con las políticas de vivienda del Gobierno Nacional, los lineamientos y requisitos establecidos por las entidades que aportan los recursos, suscribió mediante documento privado de fecha 3 de septiembre de 2021 en calidad de **FIDEICOMITENTE GESTOR** con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos¹ en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS** (en adelante el Fideicomiso Matriz), en donde se establecen en síntesis las condiciones de ejecución que el PAM ostenta en relación al proceso de invitación, selección y vinculación de la persona natural o jurídica que sea elegida por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, conforme a lo previsto en el Manual Operativo, para fungir como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** en los correspondientes **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS**, en los cuales el Fideicomiso Matriz ostentará la calidad de Aportante de Recursos.

De acuerdo con lo anterior, y en atención al texto vigente del contrato fiduciario correspondiente al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS², se emite el presente documento denominado **“TÉRMINOS DE REFERENCIA”**, a través del cual se describen aspectos técnicos, legales y financieros, entre otros, que **LA SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS** como ente estructurador de los Proyectos que de forma previa han sido licenciados por las Secretarías de Planeación de los Municipios de Viterbo y Pacora, estima necesarios para que los interesados puedan participar del proceso de selección y presentar sus propuestas, anotando que el contenido del presente documento debe ser interpretado integralmente en defensa del interés de los proyectos y su correcta ejecución. Sin perjuicio de lo anterior, se advierte que el orden de los numerales no implica prelación de contenido; así mismo, que el proceso se sujetará a lo fijado en este documento y a las adendas expedidas durante el desarrollo de este.

A. Modalidad de Selección.

Con miras a concretar los principios de transparencia, selección objetiva y eficiencia, la presente convocatoria se desarrollará a través de la modalidad de **INVITACIÓN PÚBLICA** en los términos del Manual Operativo aplicable al Fideicomiso Matriz, así como a los Patrimonios Autónomos Derivados, específicamente en su numeral 4.4.1, y con la necesidad de desarrollo y las calidades extraordinarias que prevé la Ley de vivienda 1537 de 2012, “por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”, el cual dispone en su artículo 6°, que: *“Financiación y desarrollo para los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las*

¹ Posteriormente modificado mediante: (i) Otrosí No. 1 de fecha 20 de octubre de 2021, (ii) Otrosí No. 2 de fecha 24 de diciembre de 2021, (iii) Otrosí No. 3 de fecha 02 de octubre de 2023, (iv) Otrosí No. 4 de fecha 04 de abril de 2024, (v) Otrosí No. 5 de fecha 20 de agosto de 2024, y (vi) Otrosí No. 6 de fecha 04 de agosto de 2025.

² Modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos Inmobiliario, suscrito el 28 de julio de 2026, entre (i) la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, en calidad de Fideicomitente Gestor, (ii) los Municipios de Pácora y Viterbo -Caldas-, en calidad de Fideicomitentes Aportantes, (iii) el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS, cuyo vocero y administrador es Fiduciaria Central S.A., en calidad de Fideicomitente Aportante de Recursos y/o Fideicomiso Matriz, y (iv) Fiduciaria Central S.A., en calidad de Fiduciaria.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional. Para la constitución de patrimonios autónomos el director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.

Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado.”

Sin perjuicio de lo anterior, el presente proceso de **INVITACIÓN PÚBLICA** también se rige por los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y selección objetiva, así como también le son aplicables los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente.

En atención a la necesidad planteada y conforme a lo dispuesto en la Ley 1537 de 2012, así como a las directrices contenidas en el Manual Operativo del Patrimonio Autónomo Matriz, se determina que el presente proceso de contratación se adelantará bajo las modalidades y procedimientos allí previstos, garantizando la coherencia con los fines del Patrimonio Autónomo denominado DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS (en adelante PAD I).

El Manual Operativo establece que en los procesos de contratación se debe publicar en la página web de la Fiduciaria y de la Gobernación los avisos de convocatoria, estudios previos, términos de referencia y proyectos de minuta contractual, asegurando la máxima difusión y pluralidad de oferentes. Asimismo, se dispone que el procedimiento debe incluir cronogramas claros con plazos para observaciones, respuestas, adendas, entrega de propuestas, evaluación y adjudicación, con posibilidad de audiencias públicas, lo cual refuerza la transparencia y legitimidad institucional.

En el Capítulo 4.4.1 del Manual se contempla la modalidad de Invitación Pública como el mecanismo idóneo cuando el objeto contractual y el monto presupuestal requieren máxima concurrencia y publicidad. Dado que el presupuesto del PAD I supera el umbral de 5.000 SMMLV, resulta jurídicamente adecuado y operativamente necesario aplicar la Invitación Pública, pues esta modalidad asegura la participación de múltiples oferentes, fortalece la confianza institucional y garantiza que la selección se realice con base en criterios objetivos previamente definidos en los términos de referencia.

Lo transcrito da respaldo jurídico a las condiciones y metodología que serán aplicadas para seleccionar el Fideicomitente Constructor Desarrollador que cumpla con los requisitos establecidos por la ley y el manual operativo, que garantizan su idoneidad y experiencia para ejecutar el proyecto que se pretende desarrollar mediante el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**; para lo cual, una vez surtido

	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
---	---

el proceso de invitación, y escogido el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, se suscribirá entre todos los fideicomitentes, el constructor escogido por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, y **LA FIDUCIARIA**, el correspondiente. Otrosí a la modificación integral del Contrato de Fiducia, para efectos de que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** elegido se vincule al Contrato de Fiducia, aceptando así el contenido del mismo, así como sus obligaciones, derechos y beneficios, y todo lo referente al desarrollo del proyecto, consistente en la “**CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO-VIP, VIVIENDA BIFAMILIAR EN LOS MUNICIPIOS DE PÁCORA Y VITERBO, DEPARTAMENTO DE CALDAS.**”

La Fiduciaria se reserva la facultad de objetar la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; entre otros. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, deberá así mismo surtir de manera exitosa el proceso de vinculación a la Fiduciaria.

I. CONVOCANTE

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., por instrucción directa del **COMITÉ FIDUCIARIO** del Contrato de Fiducia Matriz constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS**, obrando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del mismo, así como del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, pone a disposición de los interesados el presente documento denominado **TÉRMINOS DE REFERENCIA** para la selección del Fideicomitente Constructor Desarrollador que se encargará por su cuenta y riesgo de la construcción de un proyecto inmobiliario de Viviendas de Interés Prioritario VIP, consistente en la “**CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO, VIP, VIVIENDA BIFAMILIAR EN LOS MUNICIPIOS DE PÁCORA Y VITERBO, DEPARTAMENTO DE CALDAS**” como estrategia para mejorar los indicadores de vivienda del Departamento como expresión de cumplimiento de los fines constitucionales del Estado.

NATURALEZA JURÍDICA FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es una sociedad de economía mixta sujeta al régimen de derecho privado fundada en 1992, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número 3.271 de fecha 20 de agosto de 1992, otorgada en la Notaría 15 del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución S. 83514 del día 4 de septiembre de 1992.

La Fiduciaria tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones previstas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, la Ley 45 de 1.923, la Ley 45 de 1.990, la Circular Básica Jurídica y la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, y las demás normas concordantes le permiten.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

Dentro de sus actividades principales la Fiduciaria tiene como objeto la celebración de contratos de: Fiducia de Inversión, Fiducia de Administración, Fiducia Mercantil, Encargos Fiduciarios y en general todas las operaciones autorizadas por la ley a las Sociedades Fiduciarias.

II. ASPECTOS GENERALES

A. Compromiso Anticorrupción

Los Proponentes deben suscribir el compromiso anticorrupción contenido en el **Anexo 1** en el cual manifiestan su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado Colombiano contra la corrupción.

B. Costos de Participación en el Proceso de Contratación

Constituirá responsabilidad de los interesados y/o proponentes, los costos y gastos en que pudieren incurrir en la preparación de la propuesta a ser presentada, con ocasión del análisis de documentos del proceso, la presentación de observaciones, la formalización de ofertas, las observaciones a las mismas, y cualquier expensa derivada de la participación en la presente invitación.

C. Correspondencia y Comunicaciones

Las comunicaciones en el marco del presente proceso de contratación se realizarán a través del siguiente link: <https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/terminos-de-referencia-invitaciones-publicas-2026/invitaciones-publicas-fideicomisos-2026>, dispuesto por **FIDUCIARIA CENTRAL**, la cual obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS**, y **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**.

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso de selección se recibirá únicamente en la dirección de correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com, dentro de los plazos y condiciones establecidos en el cronograma del proceso de selección, en archivos de **MÁXIMO 10 MEGAS (MB)**, en caso de que los archivos superen esta capacidad, se deberá remitir un correo con los archivos comprimidos. El recibo de propuestas se realizará solamente en las fechas, correos electrónicos y horarios establecidos en el cronograma del proceso de selección. El Interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en condiciones diferentes a las señaladas anteriormente.

En cuanto a las aclaraciones y envío de documentos requeridos con ocasión de la verificación y evaluación de las propuestas, sólo serán tenidas en cuenta aquellas que se entreguen en los términos y condiciones que señale el comité evaluador, cuando identifiquen el proceso de selección al que se refieren, la dirección física, o correo electrónico del remitente, y sean suscritos por el proponente o su representante legal.

La Fiduciaria como vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS**, y **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, por su parte, podrá enviar la correspondencia a los correos electrónicos registrados por los Interesados o proponentes, al igual que las publicaciones que se hagan en la página WEB, a través del link antes mencionado.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

D. Evaluación y Selección de las Propuestas

Conforme a lo establecido en el numeral 4.5.9 del Manual Operativo, la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, en su calidad de Fideicomitente Gestor, a través del comité evaluador designado será la encargada de realizar la evaluación técnica, jurídica y financiera. Con base en el informe de evaluación respectivo, el Profesional Especializado de la Unidad Técnica de la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas en representación del Comité Técnico, presentará al **COMITÉ FIDUCIARIO del FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS**, un orden de elegibilidad de conformidad con la evaluación efectuada por el comité evaluador.

Los funcionarios que designe la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, como evaluadores efectuarán la verificación de los requisitos habilitantes para la participación del proceso y la evaluación de los factores de escogencia, dentro del plazo señalado para el efecto en el cronograma de cada convocatoria. El secretario de despacho de la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, mediante adenda podrá prorrogar el período de evaluación por el tiempo que estime necesario. Por ser una modificación en cuestión de tiempo reflejada en el cronograma de evaluación, no será requerido que esta adenda sea aprobada por el comité técnico. Esta modificación se informará previamente mediante el mecanismo de publicidad indicado en los Términos de Referencia.

El **COMITÉ FIDUCIARIO del FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS** seleccionará al Fideicomitente Constructor Desarrollador y adjudicará el contrato conforme al orden de elegibilidad y recomendación de adjudicación realizada por el Comité Técnico, con fundamento en los informes de verificación, de evaluación y calificación de las ofertas, resultado del proceso de evaluación y consolidación adelantado por el comité evaluador.

El Informe de Evaluación será publicado en la página web de la FIDUCIARIA y comunicado mediante el procedimiento de publicidad indicado en los Términos de Referencia, de acuerdo al cronograma establecido en el presente documento. El Comité Fiduciario del **FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS** podrá suspender o cancelar en cualquier etapa la convocatoria cuando se presenten o sobrevengan circunstancias que impidan el curso normal de la misma; además podrá declarar desierta la convocatoria por las causales definidas en los respectivos Términos de Referencia.

E. Idioma

Los documentos y las comunicaciones entregadas, enviadas o expedidas por los Proponentes o por terceros para efectos del proceso de invitación pública, o para ser tenidos en cuenta en el mismo, deben ser otorgados en castellano. Los documentos con los cuales los proponentes acrediten los requisitos habilitantes que estén en una lengua extranjera, deben ser traducidos al castellano y presentarse junto con su original otorgado en lengua extranjera.

F. Legalización de Documentos otorgados en el exterior

Para firmar el contrato, el Proponente que resulte adjudicatario deberá presentar la traducción oficial al castellano de los documentos presentados por escrito en idioma extranjero, la cual deberá ser oficial en los términos del artículo 251 del Código General del Proceso, cumpliendo el trámite de apostilla o consularización.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

G. Conversión de Monedas

Los Proponentes deben presentar sus estados financieros en la moneda legal del país en el cual fueron emitidos y en pesos colombianos, si es que hubiere lugar a ello. El Proponente y la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas para efectos de acreditar y verificar los requisitos habilitantes tendrán en cuenta la tasa representativa del mercado para la fecha en la cual los estados financieros fueron expedidos.

Sin perjuicio de lo anterior, el proponente y la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas tendrán en cuenta las tasas de cambio certificadas por la autoridad competente, precisando que el pago de las obligaciones del contrato resultante de este proceso de **INVITACIÓN PÚBLICA** se hará en pesos colombianos.

III. OBJETO

La Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, en su calidad de Fideicomitente Gestor, a través del **FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS**, y este por medio de su vocera, esto es, FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar el presente proceso de **INVITACIÓN PÚBLICA**, para la selección, evaluación y adjudicación de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para realizar por su propia cuenta y riesgo, la "**CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO, VIP, VIVIENDA BIFAMILIAR EN LOS MUNICIPIOS DE PÁCORA Y VITERBO, DEPARTAMENTO DE CALDAS**".

El proponente elegido ostentará la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en el patrimonio autónomo derivado denominado **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, a través del cual se reglamentó todo lo concerniente a la vinculación de beneficiarios de vivienda gratuita, construcción, escrituración, condiciones de giro de recursos, entre otros, del proyecto de vivienda antes mencionado, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento y conforme a lo establecido en la Ley 1537 de 2012 y dada su experiencia e idoneidad lo desarrollará por su cuenta y riesgo.

Este proceso se adelanta basados en la normativa de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos de fiducia con terceros para la ejecución de proyectos de vivienda, que incluye la gerencia, construcción y enajenación de las viviendas construidas, bajo su propia cuenta y riesgo, previa evaluación conforme a lo señalado en el Manual Operativo.

A. Especificaciones del Objeto y Obligaciones

OBJETO: "**CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO, VIP, VIVIENDA BIFAMILIAR EN LOS MUNICIPIOS DE PÁCORA Y VITERBO, DEPARTAMENTO DE CALDAS**".

ESPECIFICACIONES: El objeto se ejecutará atendiendo los diseños fijados por **LA SECRETARIA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACION DE CALDAS**, en calidad de Fideicomitente Gestor del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS**, así como

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

del patrimonio autónomo derivado denominado **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS** precisando que en el **Anexo 4** correspondiente del Pliego se detallan las cantidades de obra requeridas y los valores estimados para cada ítem.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del Fideicomitente Constructor Desarrollador

1. Conocer el marco legal e institucional del Departamento de Caldas.
2. Desarrollar el objeto del contrato dentro del plazo establecido.
3. Organizar y poner a disposición del proyecto los recursos humanos y técnicos requeridos, ofrecidos y apropiados para garantizar el desarrollo del contrato dentro de los más altos parámetros de calidad y cumplimiento en tiempos y costos. Será por cuenta del Fideicomitente Constructor Desarrollador el pago de los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de todo el personal que ocupe en la ejecución del contrato, así como la elaboración de los subcontratos necesarios, quedando claro que no exige ningún tipo de vínculo laboral de su personal con el Departamento de Caldas, así como tampoco con la Fiduciaria y el Fideicomiso.
4. Procurar la vinculación de mano de obra no calificada de población vulnerable del Municipio beneficiario.
5. Ejercer en todo momento su criterio profesional en forma independiente, evitando que en su juicio influyan elementos distintos de los puramente técnicos y económicos.
6. Guardar la debida confidencialidad y reserva sobre la información y documentos que conozca durante la ejecución del contrato, aún después de su terminación y cualquiera sea la causa de ésta. En consecuencia, la información que conozca con ocasión de la ejecución del contrato no podrá divulgarla ni usarla en su propio beneficio o en el de un tercero.
7. Proporcionar al Interventor y Supervisor del contrato, las hojas de vida del personal, el cual será contratado específicamente para tal fin, así como los documentos que le sean requeridos.
8. Diligenciar los formatos y documentos solicitados por La Fiduciaria y/o en su defecto por la Secretaría de Vivienda y Territorio del Departamento de Caldas como Fideicomitente Gestor, en el desarrollo del contrato.
9. Entregar al Interventor y Supervisor, una vez finalice el plazo de ejecución del contrato, un informe final detallado de las actividades ejecutadas con ocasión de aquel, indicando los asuntos asignados, tramitados y pendientes de resolver; así mismo, relacionar y entregar los archivos físicos y magnéticos que se hubieren generado durante la ejecución del contrato; este informe podrá entregarlo y/o anexarlo a la respectiva acta de liquidación.
10. Entregar copia de los informes mensuales a la Secretaría de Vivienda y Territorio del Departamento de Caldas, en los siguientes cinco (5) días hábiles al vencimiento del mes. Así como la presentación de los informes que le sean solicitados siempre que guarden relación con el objeto del contrato.
11. Finalizado el objeto contractual, entregar inventariados al Interventor y Supervisor del contrato, los expedientes y documentos que tenga a su cargo en virtud del desarrollo del contrato, entrega que deberá hacer en medio físico y magnético.
12. Formular y ejecutar para las actividades de obra el Plan de Salud y Seguridad en el trabajo conforme al nivel de riesgo de la actividad correspondiente, así como vigilar su estricto cumplimiento por parte del personal vinculado al desarrollo constructivo y cualquier profesional, visitante o persona que deba ingresar

TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1
PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR -
FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE
CALDAS
MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA

a la zona de ejecución del proyecto de construcción.

13. Usar en debida forma y para los fines correspondientes, los bienes (cuando aplique) y documentos que se le entreguen para el cumplimiento de sus obligaciones.
14. Acudir a las actividades de campo y /o visitas, dotado con los implementos de seguridad industrial mínimos requeridos, tales como casco, botas, gafas protectoras, etc., a sus expensas.
15. Participar en las reuniones en las que se requiera su apoyo y suministrar la información, documentos de soporte o conceptos que sean requeridos durante el desarrollo del contrato.
16. Dar cumplimiento a las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social (salud, pensiones y riesgos profesionales) y aportes parafiscales, de conformidad con las normas que regulan la materia, obligaciones cuyo cumplimiento debe acreditar para la celebración del contrato, para cada uno de los pagos y para la liquidación del contrato.
17. Constituir y mantener vigentes las garantías que amparan el contrato por el tiempo pactado en el mismo, incluyendo las ampliaciones o modificaciones que se presenten durante la ejecución. Las garantías iniciales y sus modificaciones deberán ser sometidas al control y vigilancia del Interventor y Supervisor del contrato y a la aprobación por parte de la Secretaría Jurídica departamental, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato o sus modificaciones y/o adiciones. Este requisito es indispensable para la ejecución del contrato.
18. Presentar oportunamente las facturas o su documento equivalente, los soportes correspondientes y demás documentación necesaria para los pagos.
19. Realizar y presentar a la interventoría el programa de Seguridad y Salud de Trabajo, Gestión Social y Manejo Ambiental y dar estricto cumplimiento una vez aprobado por parte de la misma.
20. Presentar plan de trabajo, cronograma y plan de inversión para la ejecución de las actividades contratadas, dentro de los cinco (5) días siguientes a la legalización del contrato. El cronograma se debe realizar así: Programa de ejecución de los trabajos (Diagrama de Gantt) con las actividades por capítulos hasta el nivel de subcapítulos, señalando: La secuencia y duración de cada una de las actividades (capítulos y subcapítulos) indicadas en el formato de cantidades de la propuesta económica; indicación de inicio y final de cada una de las actividades, la indicación de la duración de la ejecución del proyecto objeto del presente proceso de selección; la ruta crítica. Aunado a lo anterior se deberá presentar el histograma del recurso humano requerido para la ejecución de los trabajos, lo cual permitirá conocer de primera mano, la cantidad de personal requerido para cada una de las semanas que dure el proyecto.
21. Ajustar el cronograma de las entregas según las necesidades del Departamento de Caldas, previa revisión y visto bueno del Interventor y Supervisor, sin que esto dé lugar a reconocimiento económico o de cualquier otro tipo a favor del contratista, ni que se afecte el plazo ni la forma de pago del contrato, en los términos establecidos en el Manual Operativo que rige para el encargo fiduciario.
22. Revisar y apropiar los estudios y diseños entregados por la Gobernación de Caldas como Fideicomitente Gestor para la ejecución del proyecto de vivienda dentro de los quince (15) días siguientes a la remisión que de los mismos se realice dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato, a la dirección de correo electrónico reportada por el Fideicomitente Constructor. Si dentro del término de los quince (15) días otorgados, no se realizan observaciones por parte del Fideicomitente Constructor Desarrollador de manera oficial a la interventoría mediante comunicado escrito, se entenderán debidamente apropiados y aprobados de su parte.
23. Adelantar, tramitar y finalizar bajo su cuenta y riesgo el proceso de gestión predial correspondiente a las ciento veinte (120) unidades de vivienda construidas tipo VIP, para lo cual deberá construir todos los

TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1
PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR -
FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE
CALDAS
MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA

insumos técnicos y jurídicos necesarios para tal efecto, así como realizar el trámite ante las instancias notariales, registrales y catastrales respectivas.

24. Presentar a la Interventoría en los tres (3) días hábiles siguientes a la realización de las visitas de identificación de los sitios de obra (lotes donde se construirán las viviendas), un informe técnico en el cual se incluya un capítulo de conclusiones y recomendaciones, donde se verifique posibles obras adicionales, dificultades en el acceso a servicios de acueducto y energía, entre otros, para que sean estas verificadas por la Interventoría y la Supervisión para llevar a cabo las gestiones previas.
25. Suscribir las actas de inicio del contrato, suspensión (en caso de ser requerido), reiniciación (en caso de ser requerido), terminación del contrato (entrega y recibo a satisfacción donde consten las cantidades y condiciones finales para su entrega, suscrita por el Fideicomitente Constructor Desarrollador, y el interventor/supervisor) y liquidación dentro de los plazos establecidos para tal fin y según los formatos estipulados por el departamento.
26. Elaborar y presentar al Interventor y Supervisor para su revisión, aprobación y firma, las pre-actas de medición de cantidades, las actas de corte mensual valoradas y de entrega final de las labores.
27. Llevar el registro de la ejecución contractual de acuerdo con los formatos y las disposiciones que para tal efecto establezca la Secretaría de Vivienda y Territorio Departamental.
28. Indemnizar y asumir todo daño que cause a terceros, a bienes propios o de terceros, o al personal contratado para la ejecución del contrato, por causa o con ocasión del desarrollo del mismo. El Fideicomitente Constructor Desarrollador se obliga a mantener indemne al administrador fiduciario y los demás fideicomitentes de las obligaciones que surjan por causa o con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato.
29. Responder por el pago de los tributos que se causen o llegaren a causarse por la celebración, ejecución y liquidación del contrato.
30. Instalar los elementos de seguridad, señalización y obras de protección a peatones en zonas relacionadas con el proyecto.
31. Cumplir con el objeto del contrato, su alcance y las etapas descritas en los estudios previos, de conformidad con los estudios técnicos, anexos y demás que hacen parte del mismo, así como de acuerdo con las modificaciones o ajustes que, conforme con las obligaciones de revisión que le competen y debidamente aprobados, se deban realizar a los mismos.
32. Realizar la socialización de los proyectos con la comunidad.
33. Utilizar adecuadamente las prácticas de seguridad industrial y ambiental, calidad, oportunidad e integridad de la información.
34. Implementar la estrategia de Auditorías Visibles, convocando a los ciudadanos interesados en la zona de influencia del proyecto, quienes conformarán equipos locales de seguimiento que acompañarán cada una de las labores.
35. Responder por el pago de servicios públicos consumidos con ocasión de la ejecución del contrato, así como por las adecuaciones de las redes requeridas para la obtención de los servicios públicos provisionales y definitivos.
36. Retirar los materiales sobrantes y disponerlos adecuadamente en los sitios autorizados y entregar las áreas intervenidas en perfecto estado y limpieza, así como en los sitios de disposición final de escombros.
37. Almacenar todos los insumos, según el cronograma de trabajo con la interventoría/supervisión y responder por la buena calidad de los materiales de acuerdo con las especificaciones solicitadas.
38. Disponer durante el tiempo de ejecución del contrato, de una oficina en condiciones adecuadas para el

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

cumplimiento de sus funciones, con las condiciones de seguridad requeridas y adicionalmente con el fin de brindar atención a la comunidad expedir, difundir y socializar el proyecto y recibir inquietudes y sugerencias de la comunidad.

39. Presentar informes de avance periódicos con registro fotográfico e imágenes aéreas de la zona intervenida, uno al inicio otro en el intermedio de la ejecución y un informe final a la terminación del contrato, donde se pueda evidenciar en antes, durante y después de las labores realizadas.
40. Presentar un informe final de ejecución en el cual conste cada una de las actividades realizadas durante la ejecución del contrato.
41. Realizar tenencia temporal de los materiales o bienes entregados por el departamento garantizando su custodia, conservación y salvaguarda mientras se realiza la instalación o empleo de los mismos (esto si aplica).
42. Las demás que, de conformidad con las especificaciones técnicas, el manual de contratación del departamento y las disposiciones del artículo 1603, del Código Civil, correspondan a la naturaleza del contrato o que, por ley, le pertenezcan.
43. Cumplir a cabalidad todos los ofrecimientos, condiciones, especificaciones y términos de la propuesta presentada la cual hace parte integral del contrato a celebrar.
44. Mantener los precios ofertados con su propuesta hasta la finalización del contrato, estimados en pesos colombianos, incluyendo y discriminando el valor del IVA cuando a ello hubiere lugar. No habrá lugar a modificación de precios entre el momento de la presentación de la oferta y la entrega efectiva de los bienes.
45. Establecer y mantener procedimientos para la continua identificación de peligros, la evaluación de riesgos y la implementación de las medidas de control necesarias, tales como: Actividades rutinarias y no rutinarias de todo el personal (incluso subcontratistas y visitantes) y la aplicación de acciones para mitigar las consecuencias de los accidentes, incidentes y no conformidades, de tal forma que las acciones tomadas para eliminar las causas de no conformidades reales y potenciales deben ser apropiadas a la magnitud de los problemas y acorde con los riesgos encontrados.
46. Remitir planos récord en formato físico y digital de las labores finalmente construidas de acuerdo con la rigurosidad técnica definida por la interventoría y/o supervisión del contrato al finalizar las labores y previa autorización de estas. De igual manera remitir la bitácora de Obra, el registro fotográfico final, manual de mantenimiento y de las garantías de las diferentes obras ejecutadas, indicando las actividades de mantenimiento y periodicidad de las mismas a ser aplicadas en las viviendas construidas.
47. Aplicar en la ejecución de las actividades lo dispuesto en la Resolución 0472 de 2017 artículos 5, 13 y 19, en cuanto al manejo de los residuos RDC.
48. Responsabilidad ambiental: Será responsabilidad del adjudicatario aportar al desarrollo sostenible, por tanto, admite que el dimensionamiento del componente ambiental contribuye a mejorar la calidad de las obras y al cumplimiento de los objetivos del Estado en la materia. En caso de probarse conductas, hechos o actividades consideradas infracciones que atenten contra el ambiente o que sean violatorias de la normatividad vigente, el adjudicatario será acreedor a las multas o sanciones que establezca el ordenamiento, precisando que el contratista será el único responsable de los procedimientos administrativos que de este incumplimiento se deriven.
49. El contratista deberá dar cumplimiento estricto a los criterios de accesibilidad y ajustes razonables definidos por la Entidad Contratante en los estudios previos, diseños y especificaciones técnicas del proyecto, los cuales hacen parte integral del proceso contractual, conforme a lo dispuesto en la Ley 1618

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

de 2013 y el Decreto 287 de 2026, que establece la obligación de incorporar accesibilidad en la planeación y ejecución de los procesos de contratación.

50. Realizar el pago de la(s) comisión(es) fiduciaria(s) establecidas en el Contrato Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS.
51. Las demás obligaciones establecidas en la Modificación Integral al Contrato de Fiducia constitutivo del patrimonio autónomo denominado DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS; así como también las que normativamente sean aplicables.

La Secretaría de Vivienda y Territorio del Departamento de Caldas en calidad de Fideicomitente Gestor, así como la Interventoría, se obligan a exigir el cumplimiento de las normas ambientales vigentes, por tanto, verificarán que el Fideicomitente Constructor Desarrollador adopte buenas prácticas de ingeniería para la ejecución del objeto, obedeciendo a criterios de respeto por el entorno natural y social del área de influencia del proyecto. Así las cosas, el manejo ambiental de las obras incluye la articulación espacial y temporal de las medidas adecuadas para cada uno de los impactos generados por el desarrollo de la misma, incluyendo la participación de los grupos de interés y la comunidad involucrada a fin de precisar las medidas y/o acciones inherentes a la protección del ambiente. Para tal efecto, las directrices del manejo ambiental de las obras tendientes a prevenir, mitigar, corregir o compensar su impacto, deben considerar los siguientes aspectos en armonía con la gestión social:

- Establecer medidas y/o estrategias dirigidas a instruir y lograr la participación de las autoridades, organizaciones comunitarias y beneficiarios en la conservación y mantenimiento de la obra.
- Construcción o adecuación de campamento cuando hubiere lugar a ello.
- Operación y mantenimiento de equipos y maquinaria.
- Manejo adecuado de los residuos provenientes de la ejecución de las obras.
- Manejo de excavaciones y control de la sedimentación.
- Control de vertimientos.
- Manejo de suelos y control de la erosión.
- Cumplimiento de la norma de higiene, salud ocupacional y seguridad industrial.
- Servicios públicos adecuados para el bienestar del personal de obra.

OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Fungir como vocera y administradora del Patrimonios Autónomos denominados FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS, y FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS, bajo los alcances y limitaciones previstas en el Contrato de Fiducia, la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, así como en los artículos 1226 al 1244 del Código de Comercio.
2. Adelantar como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, así como del Patrimonio Autónomo Derivado, la publicación del proceso de selección con base a la Instrucción emitida por el Fideicomitente Gestor.
3. Efectuar la vigilancia y control del contrato, así como realizar las recomendaciones que estime pertinentes para la correcta ejecución del mismo por intermedio del funcionario designado para ejercer la vigilancia y control.
4. Efectuar el pago y/o giro de recursos al Fideicomitente Constructor Desarrollador, en la forma y

	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
---	---

términos estipulados en el contrato de fiducia.

5. Exigir y verificar por intermedio de la interventoría/Supervisión Técnica designada para ejercer la vigilancia y control de la ejecución del contrato, el cumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente Constructor Desarrollador frente al pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social en salud, pensión, riesgos laborales y aportes parafiscales si es el caso.
6. Aprobar la garantía única de cumplimiento que el Fideicomitente Constructor Desarrollador constituya en debida forma, así como las demás pólizas que sean exigidas en el Contrato de Fiducia.
7. Liquidar el contrato de Fiducia Derivado, en los términos previstos en el mismo.
8. Las demás obligaciones establecidas en la Modificación Integral del Contrato de Fiducia constitutivo del PAD I; así como también las que normativamente sean aplicables.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GESTOR.

1. Coordinar a los diferentes entes que participan en el proyecto. Supervisar que todos los lineamientos técnicos, Financieros y Sociales planteados en el esquema general de gestión sean cumplidos por los promotores y/o constructores privados.
2. Abstenerse de ceder su posición contractual dentro del Fideicomiso, así como hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o parte de las relaciones derivadas del contrato, salvo autorización previa, expresa y de todas las demás partes del contrato.
3. Elaborar y entregar la factibilidad económica del proyecto, junto con el presupuesto preliminar y el flujo de caja proyectado, así como los correspondientes estudios y diseños. En todo caso el presupuesto definitivo será presentado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.
4. Realizar la supervisión de los contratos de interventoría y supervisión técnica independiente suscritos por el FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS, para el desarrollo del PROYECTO.
5. Propender el acompañamiento del equipo diseñador, Gerente del proyecto o quien se determine de forma idónea para efectuar este seguimiento en la ejecución del proyecto, ya sea en visitas a obra o en comités de obra y/o reuniones.
6. Solicitar informes periódicos del avance de obra con el fin de verificar el correcto cumplimiento del cronograma de obra.
7. Revisar y controlar el presupuesto del PROYECTO.
8. Implementar las acciones que instruya el comité fiduciario del FIDEICOMISO PAD I, priorizando las actividades y tareas, según los requerimientos del PROYECTO.
9. Presentar recomendaciones al COMITÉ FIDUCIARIO sobre aquellos temas que se requieren para avanzar en el desarrollo del PROYECTO, y todas aquellas tendientes a mejorar el desarrollo del PROYECTO.
10. Servir de coordinador entre las diferentes líneas de relación entre el FIDEICOMISO y las demás entidades oficiales (Alcaldía, Secretaría de Planeación, entre otros); al igual que las demás entidades y/o el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
11. Presentar a LA FIDUCIARIA, así como al COMITÉ FIDUCIARIO del fideicomiso, reportes técnicos y financieros periódicos, en los cuales se evalúe la marcha del proyecto, el cumplimiento de los presupuestos y cronogramas adoptados, al igual que informe del avance de la ejecución de los

	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
---	--

contratos celebrados para el desarrollo del proyecto.

12. Revisar las promesas de compraventa y escriturar las unidades de vivienda a los propietarios finales que se vayan a extender para la transferencia de las unidades inmobiliarias resultantes de la ejecución del proyecto.
13. Las demás obligaciones establecidas en la Modificación Integral del Contrato de Fiducia constitutivo del PAD I; así como también las que normativamente sean aplicables.

ALCANCE Y LUGARES DE EJECUCIÓN: Construcción de sesenta (60) viviendas bifamiliares (120 unidades de vivienda en total para los dos municipios) en la zona urbana de los municipios de Viterbo (32 bifamiliares – 64 unidades de vivienda) y en la zona urbana de Pacora (28 bifamiliares – 56 unidades de vivienda), en el Departamento de Caldas, de conformidad con lo siguiente:

CONDICIONES TÉCNICAS:

Las especificaciones técnicas de cada uno de los ítems de obras que se consignan a continuación en el presente documento, se encuentran sustentadas en el anexo correspondiente que da cuenta de las condiciones de calidad que deben cumplir los trabajos ejecutados y el resultado de los mismos, de manera que colmen los requerimientos técnicos exigidos en los parámetros definidos en los estudios y diseños, así como en las licencias de construcción otorgadas por los Municipios de Viterbo y Pacora, las normas sismo resistentes NSR10 y las autoridades ambientales.

CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO, VIP, VIVIENDA BIFAMILIAR EN LOS MUNICIPIOS DE PÁCORA Y VITERBO, DEPARTAMENTO DE CALDAS								
PRESUPUESTO TOTAL VIVIENDAS BIFAMILIARES - MUNICIPIOS DE PÁCORA - VITERBO								
ITEM	ACTIVIDADES	UND	CANTIDAD POR VIVIENDA BIFAMILIAR	NUMERO DE VIVIENDAS BIFAMILIARES PÁCORA	NUMERO DE VIVIENDAS BIFAMILIARES VITERBO	CANTIDAD TOTAL PÁCORA-VITERBO	VALOR UNTARIO	VALOR TOTAL
1	REALIZAR OBRAS PRELIMINARES							\$ 15.024.960,00
1,1	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO DE INTERVENCIÓN, INCLUYE IMPLANTACION DE LA VIVIENDA EN LOTE, PLANO RECORD, HILADEROS Y ELEMENTOS DE LOCALIZACIÓN.	m2	48,00	28,00	32,00	2880,00	\$ 5.217,00	\$ 15.024.960,00
2	EJECUTAR EXCAVACIONES Y LLENOS							\$ 89.243.319,00
2,1	EXCAVACION MANUAL PARA ESTRUCTURAS DE 0 - 2 METROS - VIGAS DE FUNDACION Y LOSA DE CONTRAPISO. INCLUYE EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m3	9,20	28,00	32,00	552,00	\$ 44.468,00	\$ 24.546.336,00
2,2	EXCAVACIÓN MANUAL PARA ESTRUCTURAS - REDES SANITARIAS DE 0 - 2 METROS. INCLUYE EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA	m3	16,28	28,00	32,00	976,80	\$ 44.468,00	\$ 43.436.342,00

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

	NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.							
2,3	CARGUE MANUAL, TRANSPORTE Y RETIRO DE MATERIAL PROVENIENTE DE EXCAVACIONES, PRÉSTAMOS O CANTERAS PARA DISTANCIAS A PARTIR CIENTO METROS (100 METROS) (DISTANCIA PROMEDIO ESCOMBRERA PÁCORO-VITERBO 13.55 KM)	m3-km	238,62	28,00	32,00	14316,93	\$ 1.485,00	\$ 21.260.641,00
3	CONSTRUIR CIMENTACIÓN							\$ 376.240.723,00
3,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CONCRETO CICLOPEO O VIGA ZARPA (60% Concreto 3000 psi Impermeabilizado y 40% piedra media zonga), INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD	m3	4,52	28,00	32,00	271,20	\$ 673.317	\$ 182.603.570,00
3,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CONCRETO 3000 PSI impermeabilizado VIGA DE CIMENTACION, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD	m3	4,68	28,00	32,00	280,80	\$ 689.591	\$ 193.637.153,00
4	CONSTRUIR ESTRUCTURA EN CONCRETO							\$ 2.462.798.718,00
4,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN LOSA DE CONTRAPISO DE 3000 PSI e=8cm, INCLUYE IMPERMEABILIZANTE INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD	m2	43,55	28,00	32,00	2613,00	\$ 88.914,00	\$ 232.332.282,00
4,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CONCRETO 3000 PSI COLUMNA 12x18 cm, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD	m	97,47	28,00	32,00	5848,20	\$ 62.642,00	\$ 366.342.944,00
4,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CONCRETO 3000 PSI VIGA 12x20 cm, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD	m	112,68	28,00	32,00	6760,80	\$ 48.407,00	\$ 327.270.046,00

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

4.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CONCRETO 2500 PSI COLUMNETA, VIGA CINTA Y DINTELES DE 12x10 cm, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD	m	83,62	28,00	32,00	5017,20	\$ 41.368,00	\$ 207.551.530,00
4.5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PLACA MACIZA AEREA CONCRETO 3000 PSI e= 0.12m, ENCOFRADO DE VIGAS DESCOLGADAS	m2	38,07	28,00	32,00	2284,07	\$ 157.700,00	\$ 360.198.470,00
4.6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE MALLA ELECTROSOLDADA 4MM 15X15CM	m2	43,55	28,00	32,00	2613,00	\$ 10.902,00	\$ 28.486.926,00
4.7	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE ACERO DE REFUERZO FY= 4200 KG/CM2	Kg	1954,00	28,00	32,00	117240,00	\$ 8.023,00	\$ 940.616.520,00
5	REALIZAR MAMPOSTERIA							\$ 1.027.995.106,00
5.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE MURO EN LADRILLO TERMINAL RAYADO E=12CMS (0,20X0,30) REVITADO AMBAS CARAS PARA REVOQUE, CONTROL DE CALIDAD EN PLOMOS Y ESCUADRAS, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD. (INCLUYE MORTERO TIPO S)	m2	188,41	28,00	32,00	11304,60	\$ 90.936,00	\$ 1.027.995.106,00
6	EJECUTAR CUBIERTA							\$ 391.175.695,00
6.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CORREA METÁLICA EN C DE 100X50 2mm PARA CUBIERTA, INCLUYE VARILLAS DE ANCLAJE EN VIGAS CINTAS Y DE AMARRE CULATAS, SOLDAURA A PERFILES, MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m	45,00	28,00	32,00	2700,00	\$ 54.202,00	\$ 146.345.400,00
6.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CUBIERTA EN TEJA FIBROCEMENTO PERFIL 7 #6. INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	47,34	28,00	32,00	2840,18	\$ 51.523,00	\$ 146.334.800,00
6.3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CANAL PCV AMAZONAS O SIMILAR INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m	12,00	28,00	32,00	720,00	\$ 75.965,00	\$ 54.694.800,00

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

	INCLUYE BAJANTE Y REJILLA TRAGANTE							
6,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CABALLETE EN FIBROCEMENTO, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m	6,00	28,00	32,00	360,00	\$ 52.694,00	\$ 18.969.840,00
6,5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CLARABOYA Y VIDRIO 4mm, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	un	1,00	28,00	32,00	60,00	\$ 96.082,00	\$ 5.764.920,00
6,6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN FLANCHE EN LAMINA GALVANIZADA Cal .20 d/ 0.50 m. (Incluye esmalte + anclaje a muro + sikaflex)	m	9,02	28,00	32,00	541,20	\$ 35.229,00	\$ 19.065.935,00
7	EJECUTAR ACABADOS							\$ 1.665.083.843,00
7,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN ENCHAFE PARED DUCHA DE BAÑO (Pared Cerámica Nora Gris 51x51 cm o similar). INCLUYE ALISTADO REVOQUE PARED, MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	11,55	28,00	32,00	693,00	\$ 93.890,00	\$ 65.065.770,00
7,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN ENCHAFE PARED COCINA Y ROPAS h= 51 cm (Pared Cerámica Nora Gris 51x51 cm o similar). INCLUYE ALISTADO REVOQUE PARED, MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m	6,66	28,00	32,00	399,60	\$ 64.555,00	\$ 25.796.178,00
7,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PISO CERÁMICO BLANCO O GRIS DE 51x51 cm. INCLUYE MORTERO DE NIVELACIÓN 3 cm, JUNTAS ELÁSTICAS 5mm RECOMENDACIÓN DEL FABRICANTE, MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	82,81	28,00	32,00	4968,60	\$ 89.839,00	\$ 446.374.055,00

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

7,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION REVOQUE LISO MUROS 1:3, (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES), INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	273,45	28,00	32,00	16407,00	\$ 39.961,00	\$ 655.640.127,00
7,5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESTUCO Y PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR 3 MANOS FACHADAS (INCLUYE ESTUCO, 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA KORAZA TIPO PINTUCO O SIMILAR, FILOS Y DILATACIONES) COLOR SEGÚN DISEÑO. EL ITEM INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD	m2	13,84	28,00	32,00	830,40	\$ 30.390,00	\$ 25.235.856,00
7,6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GRANIPLAST (ESGRAFIADO) FACHADAS COLORES SEGÚN DISEÑOS (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES), INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	27,71	28,00	32,00	1662,60	\$ 31.531,00	\$ 52.423.441,00
7,7	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA 1 PANEL Y MARCO METALICO CALIBRE 18 E= 8.5 CM SENCILLO, EN LÁMINA GALVANIZADA CAL. 22, VANO DE 0.70x2.0m. ACABADO CON ANTICORROSIVO Y ESMALTE (Pintura electrostática). INCLUYE EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE, CERRADURA DE SOBREPONER, BISAGRES Y TORNILLOS SEGUN DETALLE (P_04)	un	3,00	28,00	32,00	180,00	\$ 1.317.386,00	\$ 237.129.480,00
7,8	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CIELO RASO SUSPENDIDO DRYWALL R.H. (RESISTENTE A LA HUMEDAD) JUNTA PERDIDA (PERFILERIA METALICA CL. 26. ESTRUCTURA CADA 40 cms)	m2	2,00	28,00	32,00	120,23	\$ 105.273,00	\$ 12.656.762,00
7,9	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GUARDAESCOBA EN CERAMICA GRIS O SIMILAR H=0.10 M. SEGÚN DISEÑO (INCLUYE BOQUILLA Y ALISTADO)	m	105,06	28,00	32,00	6303,60	\$ 22.965,00	\$ 144.762.174,00
8	EJECUTAR CARPINTERIA METÁLICA							\$ 1.232.278.200,00

TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1
PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR -
FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE
CALDAS
MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA

8,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION VENTANA CORREDIZA Y FIJA EN ALUMINIO ANODIZADO VIDRIO 4 MM DE 1.20x1.10 metros (INCLUYE MARCO EN PERFILERIA PB 3831 O SIMILAR Y VIDRIO CRISTAL DE 4 MM.). INCLUYE ALFAJIA INFERIOR, SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE, ASI COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LA SILICONA QUE SEA REQUERIDA PARA GARANTIZAR UNA PERFECTA INSTALACIÓN. SEGUN DETALLE (V_03)	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 1.054.680,00	\$ 126.561.600,00
8,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION VENTANA CORREDIZA Y FIJA EN ALUMINIO ANODIZADO VIDRIO 4 MM DE 1.50x1.10 metros (INCLUYE MARCO EN PERFILERIA PB 3831 O SIMILAR Y VIDRIO CRISTAL DE 4 MM). INCLUYE ALFAJIA INFERIOR EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE, ASI COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LA SILICONA QUE SEA REQUERIDA PARA GARANTIZAR UNA PERFECTA INSTALACIÓN. SEGUN DETALLE (V_01)	un	4,00	28,00	32,00	240,00	\$ 1.063.527,00	\$ 255.246.480,00
8,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION VENTANA CORREDIZA Y FIJA EN ALUMINIO ANODIZADO VIDRIO 4 MM DE 0.60x1.10 metros (INCLUYE MARCO EN PERFILERIA PB 3831 O SIMILAR Y VIDRIO CRISTAL DE 4 MM.). INCLUYE ALFAJIA INFERIOR EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE, ASI COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LA SILICONA QUE SEA REQUERIDA PARA GARANTIZAR UNA PERFECTA INSTALACIÓN. (V_05)	un	1,00	28,00	32,00	60,00	\$ 1.010.075,00	\$ 60.604.500,00
8,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA 1 PANEL Y MARCO METALICO CALIBRE 18 E= 8.5 CM SENCILLO, EN LÁMINA GALVANIZADA CAL. 22, VANO DE 0.90x2.2m. ACABADO CON ANTICORROSIVO Y ESMALTE (Pintura electrostática). INCLUYE EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE, CERRADURA DE	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 1.349.712,00	\$ 161.965.440,00

		TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA						
	SOBREPONER, BISAGRES Y TORNILLOS SEGUN DETALLE (P_01)							
8,5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE ESCALERA METALICA SEGÚN DISEÑO ESTRUCTURAL (INCLUYE ACCESORIOS, PINTURA ANTICORROSIVA, CONCRETO 3000PSI PARA PASOS Y DEMÁS INSUMOS PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN SEGÚN DISEÑO)	un	1,00	28,00	32,00	60,00	\$ 4.107.112,00	\$ 246.426.720,00
8,6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA 1 PANEL Y MARCO METALICO CALIBRE 18 E= 8.5 CM SENCILLO, EN LÁMINA GALVANIZADA CAL. 22, VANO DE 0.80x2.0m. ACABADO CON ANTICORROSIVO Y ESMALTE (Pintura electrostática). INCLUYE EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE, CERRADURA DE SOBREPONER, BISAGRES Y TORNILLOS SEGUN DETALLE (P_03)	un	4,00	28,00	32,00	240,00	\$ 1.331.299,00	\$ 319.511.760,00
8,7	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION VENTANA CORREDIZA Y FIJA EN ALUMINIO ANODIZADO VIDRIO 4 MM DE 1.40x1.10 metros (INCLUYE MARCO EN PERFILERIA PB 3831 O SIMILAR Y VIDRIO CRISTAL DE 4 MM). INCLUYE ALFAJIA INFERIOR EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE, ASI COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LA SILICONA QUE SEA REQUERIDA PARA GARANTIZAR UNA PERFECTA INSTALACIÓN. SEGUN DETALLE (V_01)	un	1,00	28,00	32,00	60,00	\$ 1.032.695,00	\$ 61.961.700,00
9	EJECUTAR APARATOS SANITARIOS Y EQUIPOS							\$ 443.875.008,00
9,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE COMBO SANITARIO (INODORO, LAVAMANOS E INCRUSTACIONES) INCLUYE GRIFERÍA	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 611.489,00	\$ 73.378.680,00
9,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DUCHA SENCILLA, (REGADERA Y GRIFERÍA),	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 134.366,00	\$ 16.123.920,00

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

	INCLUYE REJILLA DE PISO PARA EL BAÑO							
9,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CHARQUERO EN CONCRETO DE 2500PSI. 0.10X0.05m.	m	2,20	28,00	32,00	132,00	\$ 27.244,00	\$ 3.596.208,00
9,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN LAVADERO PREFABRICADO EN GRANITO PULIDO 80X60cm	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 460.257,00	\$ 55.230.840,00
9,5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN COCINA EN ACERO INOXIDABLE. CUBIERTA DE 1.8m X 0.52m, INCLUYE POCETA, ESTUFA INCORPORADA DE 4 HORNILLAS, GRIFERÍA Y MUEBLE INFERIOR Y SUPERIOR EN MADERA AGLOMERADA. SEGÚN DETALLE	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 2.462.878,00	\$ 295.545.360,00
10	REALIZAR INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS							\$ 422.674.714,00
10,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE PUNTO HIDRAULICO DE 1/2", INCLUYE ADAPTADORES, CODOS, TEES Y UNIONES.	un	12,00	28,00	32,00	720,00	\$ 31.527,00	\$ 22.699.440,00
10,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN TUBERÍA PVC PRESIÓN 1/2" RDE 13.5.	m	55,02	28,00	32	3301,20	\$ 15.520,00	\$ 51.234.624,00
10,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION MEDIDOR DE AGUA 1/2", (Incluye caja de 60*60*14 y Registros de corte de entrada y salida 1/2"). SEGÚN ESPECIFICACIONES EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 604.738,00	\$ 72.568.560,00
10,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PUNTO SANITARIO 2", INCLUYE CODOS, TEES Y UNIONES	un	14,00	28,00	32,00	840,00	\$ 43.375,00	\$ 36.435.000,00
10,5	SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN TUBERÍA SANITARIA 2"	m	31,69	28,00	32,00	1901,40	\$ 17.949,00	\$ 34.128.229,00
10,6	SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN TUBERÍA SANITARIA 3", INCLUYE ACCESORIOS	m	2,40	28,00	32,00	144,00	\$ 21.767,00	\$ 3.134.448,00
10,7	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PUNTO SANITARIO 4", INCLUYE CODOS, TEES Y UNIONES	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 59.337,00	\$ 7.120.440,00
10,8	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN TUBERÍA SANITARIA 4"	m	14,67	28,00	32,00	880,20	\$ 28.767,00	\$ 25.320.713,00
10,9	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 2" Aguas lluvias (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 49.193,00	\$ 5.903.160,00

TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1
PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR -
FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE
CALDAS
MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA

10,10	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC SANITARIA 2" (PARA BAJANTE DE AGUAS LLUVIAS)	m	18,10	28,00	32,00	1086,00	\$ 21.282,00	\$ 23.112.252,00
10,11	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 3" Aguas lluvias (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	un	1,00	28,00	32,00	60,00	\$ 55.860,00	\$ 3.351.600,00
10,12	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC SANITARIA 3" (PARA BAJANTE DE AGUAS LLUVIAS)	m	7,85	28,00	32,00	471,00	\$ 24.988,00	\$ 11.769.348,00
10,13	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE VALVULA DE BOLA PLASTICA DE 1/2" (Incluye tapa registro plastica 13x13cm)	un	4,00	28,00	32,00	240,00	\$ 57.051,00	\$ 13.692.240,00
10,14	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CAJA AGUAS SERVIDAS 40X40cm (INTERNA), PAREDES DE 0.10M EN CONCRETO REFORZADO DE 3000 PSI. (Incluye tapa en concreto reforzado)	un	1,00	28,00	32,00	60,00	\$ 306.457,00	\$ 18.387.420,00
10,15	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CAJA AGUAS SERVIDAS 60X60cm (INTERNA), PAREDES DE 0.10M EN CONCRETO REFORZADO DE 3000 PSI. (Incluye tapa en concreto reforzado)	un	1,00	28,00	32,00	60,00	\$ 436.707,00	\$ 26.202.420,00
10,16	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC-S 4" PARA VENTILACIÓN (INCLUYE ACCESORIOS, REJILLA Y GORRO DE VENTILACIÓN)	m	6,18	28,00	32,00	370,80	\$ 157.287,00	\$ 58.322.020,00
10,17	RECUBRIMIENTO TUBERÍA 4" BAJANTE AGUAS RESIDUALES	m	6,40	28,00	32,00	384,00	\$ 24.200,00	\$ 9.292.800,00
11	EJECUTAR INSTALACIONES ELECTRICAS							\$ 693.090.360,00
11,1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA PARA TOMACORRIENTE DOBLE CON POLO A TIERRA 15 AMPS; 125 VOLTS, PARA USO GENERAL. (INCLUYE TUBERIA CONDUIT CON ACCESORIOS Y CABLE CONDUCTOR N° 12, CAJA Y APARATO)	un	20,00	28,00	32,00	1200,00	\$ 154.033,00	\$ 184.839.600,00
11,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA PARA TOMACORRIENTE DOBLE CON POLO DE TIERRA AISLADO GFCI PARA ZONA DE BAÑO. (INCLUYE TUBERIA CONDUIT CON ACCESORIOS Y CABLE CONDUCTOR N° 12, CAJA Y APARATO)	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 180.891,00	\$ 21.706.920,00
11,3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA PARA TOMACORRIENTE DOBLE CON POLO DE TIERRA AISLADO GFCI PARA ZONA DE COCINA. (INCLUYE TUBERIA CONDUIT CON ACCESORIOS Y	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 180.891,00	\$ 21.706.920,00

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

	CABLE CONDUCTOR N° 12, CAJA Y APARATO)							
11,4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA PARA TOMACORRIENTE DOBLE CON POLO DE TIERRA AISLADO GFCI PARA ZONA DE PATIO. (INCLUYE TUBERÍA CONDUIT CON ACCESORIOS Y CABLE CONDUCTOR N° 12, CAJA Y APARATO)	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 180.891,00	\$ 21.706.920,00
11,5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA DE INTERRUPTOR SENCILLO	un	8,00	28,00	32,00	480,00	\$ 113.125,00	\$ 54.300.000,00
11,6	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA DE INTERRUPTOR DOBLE	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 136.617,00	\$ 16.394.040,00
11,7	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA DE ILUMINACIÓN. (INCLUYE TUBERÍA CONDUIT CON ACCESORIOS, CAJA OCTAGONAL PVC, CABLE CONDUCTOR N°14, PLAFÓN DE ROSCA E27 Y BOMBILLO AHORRADOR DE 25W)	un	14,00	28,00	32,00	840,00	\$ 136.466,00	\$ 114.631.440,00
11,8	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TABLERO MONOFÁSICO 8 CIRCUITOS TIPO RIEL, 63A CON TAPA RETIE (INCLUYE UN BREAKER DE 15 AMP, TRES DE 20 AMP Y UN BREAKER DIFERENCIAL DE 32 AMP)	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 414.161,00	\$ 49.699.320,00
11,9	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ACOMETIDA DESDE TABLERO MONOFÁSICO 8 CIRCUITOS DE RIEL HASTA MEDIDOR. (INCLUYE CAJA DE MEDIDA ELÉCTRICA HERMÉTICA ANTIFRAUDE, TUBERÍA CONDUIT 1" CON ACCESORIOS Y CABLE CONDUCTOR N°8)	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 313.669,00	\$ 37.640.280,00
11,10	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE REALCE PARA ACOMETIDA EN CANALIZACIÓN CONDUIT METÁLICA Y PVC. (INCLUYE TUBERÍA CONDUIT IMC, CAPACETE, ACCESORIOS)	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 127.261,00	\$ 15.271.320,00
11,11	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SISTEMA DE PUESTA A TIERRA. (INCLUYE VARILLA COOPERWELD, CONECTOR CERTIFICADO Y CABLE CONDUCTOR N°8)	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 575.433,00	\$ 69.051.960,00
11,12	SUMINISTRO E INSTALACIÓN MALLA DE PUESTA A TIERRA PARA EQUIPOTENCIALIZAR EL SISTEMA DE PUESTA A TIERRA. (INCLUYE CABLE DE COBRE No.6 DESNUDO, CONECTOR Y SOLDADURA EXÓTERMICA).	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 159.158,00	\$ 19.098.960,00

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

11,13	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA DE DATOS Y TV. (INCLUYE TUBERIA CONDUIT CON ACCESORIOS, CAJA 4x4 CON SUPLEMENTO Y TAPA CIEGA)	un	4,00	28,00	32,00	240,00	\$ 70.080,00	\$ 16.819.200,00
11,14	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA PARA DUCHA ELECTRICA. (INCLUYE TUBERIA CONDUIT CON ACCESORIOS, CABLE CONDUCTOR N°10, TAPA CIEGA, INCLUYE DUCHA ELECTRICA 120V).	un	2,00	28,00	32,00	120,00	\$ 418.529,00	\$ 50.223.480,00
COSTO DIRECTO VIVIENDAS BIFAMILIARES - MUNICIPIOS DE PÁCORA Y VITERBO								\$ 8.819.480.646,00
COSTO DIRECTO URBANISMO - MUNICIPIO DE PÁCORA								\$ 474.780.516,00
COSTO DIRECTO URBANISMO - MUNICIPIO DE VITERBO								\$ 580.507.115,00
12	VALOR TOTAL COSTO DIRECTO REALIZAR URBANISMO PÁCORA Y VITERBO							\$ 1.055.287.631,00
COSTO DIRECTO OBRA								\$ 9.874.768.277,00

TOTAL A.U (%)	16,05%	\$ 1.584.900.308,00
COSTO TOTAL		\$ 11.459.668.585,00

VALOR TOTAL EJECUTAR PGIO	\$ 27.082.489,00
VALOR TOTAL EJECUTAR PMT	\$ 65.637.760,00

VALOR TOTAL OBRA	\$ 11.552.388.834,00
-------------------------	-----------------------------

13	REALIZAR ACTIVIDADES DE ESCRITURACION - MUNICIPIOS DE PÁCOR Y VITERBO			
13,1	GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO PARA LAS VIVIENDAS DEL PROYECTO	UN	120,00	\$ 250.029.234,00
TOTAL ACTIVIDADES DE ESCRITURACION				\$ 250.029.234,00

14	REALIZAR ACTIVIDADES DE CERTIFICACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - MUNICIPIOS DE PÁCOR Y VITERBO			
14,1	REALIZAR ACTIVIDADES DE CERTIFICACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS	GL	1,00	\$ 22.848.000,00
TOTAL ACTIVIDADES DE ESCRITURACION				\$ 22.848.000,00

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PUBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
VALOR TOTAL PROYECTO	\$ 11.825.266.068,00

Para la estructuración del presupuesto, el Fideicomitente Gestor consideró los costos en que deberá incurrir el Fideicomitente Constructor Desarrollador, tales como la contribución de la Ley 418 de 1998, la constitución de la garantía única de cumplimiento, así como el IVA (si hubiere), estampillas y retención en la fuente. En la etapa de consulta del mercado, fueron tenidos en cuenta los precios de mano de obra, transporte, suministro de materiales, herramientas que se estimaron en los Análisis de Precios Unitarios del Proyecto realizados por el Fideicomitente Gestor en la etapa de planeación del proyecto. Por lo tanto, resultará responsabilidad de los interesados efectuar los análisis a que hubiere lugar para la estructuración de sus ofertas.

Especificaciones Técnicas: Las especificaciones técnicas de cada uno de los ítems de obras se encuentran sustentadas en el anexo técnico (**MANUAL DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS OBRAS DE VIVIENDA Y URBANISMO**) correspondientes de los presentes términos de referencia que da cuenta de las condiciones de calidad que deben cumplir los trabajos ejecutados y el resultado de los mismos, de manera que colmen los requerimientos técnicos exigidos en los parámetros definidos en los estudios y diseños, así como en las licencias de construcción otorgadas por los Municipios de Viterbo y Pacora, las normas sismorresistentes NSR10 y las autoridades ambientales.

Criterios de accesibilidad y ajustes razonables

En la estructuración del presente proceso se incorporan criterios de accesibilidad, ajustes razonables, con el fin de garantizar que las soluciones habitacionales sean funcionales y accesibles para personas con discapacidad física, conforme a los lineamientos del Decreto 287 de 2026 y la Circular Externa 003 de 2026 de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

Dichos criterios serán desarrollados en los anexos técnicos y verificados durante la ejecución contractual a través de la interventoría, con la siguiente distribución de responsabilidades:

Criterios de accesibilidad en el diseño urbanístico

La Entidad Contratante es la responsable de definir y entregar dentro de los diseños, estudios y especificaciones técnicas del proyecto los criterios de accesibilidad aplicables al urbanismo.

Por su parte, el Fideicomitente Constructor Desarrollador será responsable de ejecutar las obras conforme a los diseños, planos y especificaciones técnicas suministradas, garantizando la correcta implementación de los criterios de accesibilidad definidos por la Entidad.

Ajustes razonables – Tipología de vivienda accesible

La Entidad Contratante incorporará dentro de los diseños y especificaciones técnicas del proyecto una tipología de vivienda accesible, concebida como medida de ajuste razonable, destinada a atender las necesidades de beneficiarios en condición de discapacidad física que sean identificados en el proyecto.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

La implementación de esta tipología estará sujeta a la identificación de beneficiarios que requieran este tipo de solución, conforme a la caracterización social y técnica del proyecto.

El Fideicomitente Constructor Desarrollador tendrá la obligación de construir las unidades de vivienda conforme a la tipología accesible definida por la Entidad, en los casos en que esta sea requerida, garantizando su correcta ejecución y cumplimiento de las especificaciones técnicas.

Carácter obligatorio y verificación

El cumplimiento de los criterios de accesibilidad y la ejecución de la tipología de vivienda accesible será obligatorio para el Fideicomitente Constructor Desarrollador, y su verificación se realizará durante las etapas de ejecución mediante la supervisión o interventoría del contrato.

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

El plazo de ejecución del proyecto está discriminado de la siguiente manera:

Fase previa – Condiciones Punto de Equilibrio: Estimada en seis (06) meses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio del PROYECTO, suscrita por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, el INTERVENTOR y el Supervisor designado por el FIDEICOMITENTE GESTOR; el cual podrá ser prorrogado automáticamente por seis (06) meses adicionales, previa aprobación del COMITÉ FIDUCIARIO.

Se aclara que el término señalado corresponde al plazo máximo de duración de la Fase Previa, la cual podrá darse por terminada anticipadamente una vez el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR acredite el cumplimiento de las condiciones de giro y/o del punto de equilibrio establecidas en el Contrato de Fiducia.

En ese sentido, la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, en su calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR, así como el Comité Evaluador designado, entenderán que la presentación de la propuesta y la participación en la presente Invitación Pública implican la aceptación expresa del compromiso por parte del proponente de acreditar de manera anticipada el cumplimiento de las condiciones de giro y/o punto de equilibrio establecidas en el Contrato de Fiducia, dentro de un plazo máximo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio.

Lo anterior, sin perjuicio del plazo máximo previsto para la Fase Previa y con el propósito de garantizar el oportuno inicio y la adecuada ejecución del PROYECTO.

Ejecución de Obras: Es de doce (12) meses, discriminando así: diez (10) meses a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento; y un plazo para la escrituración y entrega de dos (2) meses posteriores al plazo de ejecución de las obras; siendo en total un plazo máximo de doce (12) meses entre ejecución de las obras y escrituración y entrega, para tal efecto, el Interventor del contrato deberá verificar el cumplimiento de los siguientes requisitos, para inicio de obras:

- Hojas de Vida del personal mínimo requerido

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

- Afiliaciones al Sistema General de Seguridad Social del personal del Constructor
- Programa de Seguridad y Salud de Trabajo, Gestión Social y Manejo Ambiental.
- Cronograma y Plan de inversión para la ejecución de las actividades contratadas
- Programación de obra.
- Verificación del Plan de Gestión Integral de Obra en todos sus componentes (Siso, Ambiental y Capacitación).
- Copia de la licencia de urbanismo y construcción, otorgada por la secretaria de planeación del municipio de Pacora – Caldas y Viterbo – Caldas.

En los términos establecidos en el Contrato Derivado de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario - **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, la Interventoría designada por la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, a través del Comité Evaluador, y que será contratada por el **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, validará el cumplimiento de dichos requisitos como condición para la suscripción del acta de inicio de obras. El incumplimiento de las obligaciones aquí enunciadas dará lugar a que LA FIDUCIA como vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS** y **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, haga efectiva la garantía correspondiente, previa instrucción del Comité Fiduciario.

Para la entrega de los inmuebles, se verificará que el Fideicomitente Constructor Desarrollador haya aportado, como mínimo lo siguiente:

- Copia de la licencia de reglamento de propiedad horizontal, otorgada por las secretarías de planeación de los municipios de Viterbo y Pacora.
- Escritura pública del Reglamento de propiedad Horizontal por parte de Notaria Pública y oficina de Notariado y registro.
- Registro y asiento de cada una de las matrículas inmobiliarias en debida forma en Notariado y registro.
- Paz y salvo por el pago de los gastos de escrituración e impuestos de registro.
- Los demás requisitos previstos en el Contrato de Fiducia.

Nota: Respecto a la Interventoría del Proyecto, es de señalar que, esta será ejercida por la persona jurídica seleccionada del proceso de Invitación Pública que adelante **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, por cuenta del **FIDEICOMITENTE GESTOR**. Esta elección estará a cargo del **COMITÉ FIDUCIARIO**, su objetivo será realizar el seguimiento y la vigilancia técnica, administrativa, financiera, jurídica y ambiental para el adecuado inicio, ejecución y liquidación del proyecto; tendrá a su cargo realizar la contratación del Supervisor Técnico Independiente.

FASES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS:

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

La estructura del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario suscrito el 28 de julio de 2026, plantea en síntesis las siguientes fases, sin perjuicio de estas, la fase de construcción puede llevarse a cabo de forma simultánea. Así mismo, se aclara que los términos que se fijen en el **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, se referirán a periodos máximos, pudiendo las partes darle finalización previa. De requerir mayor tiempo, deberá suscribirse el respectivo otrosí. Las fases iniciales señaladas son:

- **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los que se desarrollará el **PROYECTO** a favor del **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**. Esta fase inició a partir de la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos constitutivo del patrimonio autónomo antes mencionado, y comprendió la suscripción de las respectivas escrituras públicas de transferencia a título de adición en fiducia mercantil para incrementar el patrimonio autónomo derivado, o Resolución, según el caso, sobre los inmuebles, previo estudio de títulos con concepto favorable elaborado por uno de los abogados autorizados por la **FIDUCIARIA**.

Los inmuebles aportados por los Municipios de Viterbo y Pácora en su calidad de Fideicomitentes Aportantes ya se encuentran transferidos a nombre del **FIDEICOMISO**, libres de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, correspondientes a las matrículas inmobiliarias Nos. 103-29365 y 112-5024, respectivamente.

Así mismo, en esta fase se podrá realizar el proceso de vinculación de las familias beneficiarias del proyecto entregadas por el Municipio, para lo cual se asignarán a su favor las unidades resultantes del **PROYECTO**, adquiriendo así la calidad de **VINCULADOS Y/O ADHERENTES** hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** y/o punto de equilibrio por cada etapa (si aplica), por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** indicadas en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD antes mencionado.

- **FASE PREVIA DEL PROYECTO:** Consiste en administrar los recursos que fueron aportados por la Gobernación de Caldas, los Municipios de Viterbo y Pacora, en el Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, para la construcción del **PROYECTO**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES**, por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** indicadas en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD I. Esta fase inició desde la fecha en que se suscribió la Modificación Integral al Contrato de Fiducia del **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, y va hasta la fecha de cumplimiento de **LAS CONDICIONES**.

En esta fase el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, deberá acreditar ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas para la liberación de los recursos en el Contrato de Fiducia Mercantil. Igualmente, en esta fase las personas beneficiarias de las unidades de cada etapa constructiva del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario; con la salvedad que en el Contrato de Promesa de Compraventa se indicará que el

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

inmueble corresponde a un programa de vivienda gratuita VIP/VIS, y en ese sentido, el pago del precio del inmueble está representado 100% a título de subsidio.

La **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** verificará del cumplimiento de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el contrato de fiducia mercantil PAD, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas (si aplica), con el fin de que sean destinados a la construcción del mismo. El Fideicomitente Constructor Desarrollador deberá garantizar las obligaciones a su cargo para el decreto del punto de equilibrio dentro del término establecido en la presente Invitación y en el Contrato de Fiducia.

- **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **FASE PREVIA DEL PROYECTO - PUNTO DE EQUILIBRIO**, y posteriormente se suscriba el Acta de Inicio de esta fase. Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de esta fase será de diez (10) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obras.

Así mismo, durante esta fase, **FIDUCIARIA CENTRAL** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, pondrá a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** el cien por ciento (100%) de los recursos aportados por la Gobernación de Caldas y los Municipio de Viterbo - Pacora en el Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, para el pago de los costos Directos e Indirectos, asociados a la ejecución del proyecto; así como recibirá los recursos provenientes del Crédito Constructor y/o cualquier otra herramienta de financiación que se gestione.

- **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades de área resultantes del **PROYECTO**, conjuntamente con los demás fideicomitentes, quienes suscriben la escritura, con el fin de aceptar las obligaciones propias de su calidad de enajenador en los termino de ley. Este trámite tendrá una duración de dos (2) meses posteriores al plazo de ejecución de las obras.
- **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del contrato de fiducia mercantil PAD y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación previstas en dicho contrato. Esta fase tendrá la duración que se defina en el contrato de fiducia mercantil PAD a celebrar. Este trámite tendrá una duración de dos (2) meses posteriores al plazo de ejecución de las obras y escrituración.

CONDICIONES PARA EL GIRO DE RECURSOS Y/O PUNTO DE EQUILIBRIO:

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

En esta fase se deberán cumplir con todas las condiciones técnicas, jurídicas y financieras requeridas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, constitutivo del **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, para la ejecución del PROYECTO, con el fin de poner a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por la Gobernación de Caldas y los Municipios de Viterbo y Pacora administrados en el Fondo Abierto - Fiduciaria Central, previo cumplimiento por parte de dicho fideicomitente de los requisitos indicados en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD, ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Fase de Construcción** del PROYECTO.

Para efectos de lo anterior, se deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de las demás previstas en el Contrato de Fiducia Mercantil PAD:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción y Urbanismo para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria, junto con la constancia de pago del impuesto de delineación urbana, y el cuadro general de áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.
- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por los Municipios de Viterbo y Pacora en su calidad de Fideicomitentes Aportantes, sobre el inmueble en el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- c. Certificado de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días – de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza del **FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**. En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO** ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán todos los Certificados de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días–, por cada una de sus etapas, según aplique.
- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO** por cada una de sus etapas, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al **PROYECTO** por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, los recursos aportados y por aportar por el(los) adherente(s), los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (crédito constructor, crédito de proveedores, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, aportes de la Gobernación de Caldas y los Municipios de

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

Viterbo y Pacora, etc), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO** por cada una de sus etapas.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del proyecto, los recursos deben ser 100% aportados al fideicomiso constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes. De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

- g. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en la que indique lo siguiente: (i) Que los recursos que serán liberados por la Fiduciaria, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO** por cada una de sus etapas, en virtud de lo dispuesto en el contrato de Fiducia. y en los Contratos de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación de los Adherentes; y (ii) Que el(los) Adherentes no corresponden a terceros vinculados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo del **PROYECTO**, como aportantes, inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.
- h. La presentación de las pólizas de seguros, junto con el soporte de pago, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros (todo riesgo construcción), y los riesgos de responsabilidad civil y responsabilidad civil extracontractual, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el **FIDEICOMISO**.

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá presentar también las demás pólizas de seguros mencionadas en los presente Términos de Referencia, junto con el soporte de pago, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera.
- i. Informe preliminar del **INTERVENTOR** y certificación del Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en caso de que exista inversión en obra y/o avance en la ejecución de la misma.
- j. Entregar el presupuesto, programación de obra, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la Fiduciaria para tal efecto; así como también remitir a la Fiduciaria dichos documentos en formato Excel.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

Nota: Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** antes mencionadas, no se tendrán en cuenta el(los) adherente(s) de las unidades inmobiliarias que no hayan legalizado en el Contrato Individual de Vinculación, la asignación del subsidio para vivienda gratuita. De otra parte, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del(los) adherente(s), o directamente del Fideicomitente Gestor, Fideicomitente Aportante y el Financiador (de ser el caso) quienes únicamente podrán entregarán recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por la Fiduciaria.

La totalidad de las condiciones se debe cumplir de manera integral en los términos y plazo exigidos en el Contrato de Fiducia, so pena de que la Fiduciaria este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos; razón por la cual, la radicación de los documentos para acreditar punto de equilibrio **NO** interrumpe términos, por lo tanto, para la fecha de vencimiento del plazo debe cumplir con la totalidad de dichas condiciones.

C. Clasificado de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC)

El Objeto del Contrato está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) con el cuarto nivel de ser posible, o de lo contrario en el tercer nivel, como se indica en la Tabla 1:

Clasificación UNSPSC	Ítem
72111000	Servicios de construcción de edificaciones residenciales.
72151100	Servicios de Construcción de Plomería
72151500	Servicios de Sistemas Eléctricos
72151900	Servicios de albañilería y mampostería
72152500	Servicios de Instalación de Pisos
81101500	Ingeniería civil y arquitectura.

Tabla 1. Codificación de los servicios de construcción en el sistema UNSPSC

D. Cuantía estimada del Contrato

Conforme el análisis técnico y económico practicado por la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas como Fideicomitente Gestor, para la estructuración del proyecto, la cuantía del contrato se estima así:

El valor se estima en **ONCE MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$11.825.266.068, m/cte)**, el valor incluye la totalidad de los costos directos e indirectos que implica la correcta y oportuna ejecución del contrato y los impuestos a que se dieren a lugar. Para la estructuración del presupuesto, el Fideicomitente Gestor, consideró los costos en que deberá incurrir el contratista tales como la contribución de la Ley 418 de 1998, la constitución de la garantía única de cumplimiento, así como el IVA (si hubiere) y retención en la fuente. En la etapa de consulta del mercado, fueron tenidos en cuenta los precios de mano de obra, transporte, suministro de materiales, herramientas que se estimaron en los Análisis de Precios Unitarios del Proyecto realizados por el

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

fideicomitente gestor en la etapa de planeación del proyecto. Por lo tanto, resultará responsabilidad de los interesados efectuar los análisis a que hubiere lugar para la estructuración de sus ofertas.

Forma de Pago

Una vez el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** acredite el 100% de las condiciones para la liberación de recursos, y/o punto de equilibrio, establecidos en el Contrato Derivado de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, constitutivo del **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, la Fiduciaria como vocera y administradora del mismo y previa instrucción de la Secretaría de Vivienda y Territorio en su calidad de Fideicomitente Gestor, procederá a realizar los pagos y/o giro de recursos mediante la presentación de actas parciales a precios unitarios fijos, respecto de las cantidades efectivamente ejecutadas en beneficio del Fideicomitente Gestor y los municipios de Viterbo y Pacora, mediando en cada caso las actas aprobadas por la Interventoría, acompañadas de los soportes técnicos pertinentes, incluidas las constancias de aportes al sistema de seguridad social integral conforme las previsiones legales en la materia.

El FIDEICOMISO DERIVADO, a través de la FIDUCIARIA como vocera y administradora del mismo, realizará pagos parciales al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, de acuerdo con las actas de recibo parcial de obra efectivamente ejecutada, las cuales deberán contar, en todos los casos, con el visto bueno de la Interventoría y estar soportadas con el correspondiente informe técnico de avance de obra que evidencie la ejecución física y financiera del proyecto.

Los pagos se efectuarán a precios unitarios fijos, respecto de las cantidades de obra debidamente verificadas y aprobadas por la Interventoría, conforme a las condiciones establecidas en el Contrato Derivado de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario y el Manual Operativo del Patrimonio Autónomo.

De cada uno de los pagos parciales se efectuará una retención en garantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor de cada acta, con el fin de amparar el adecuado cumplimiento de las obligaciones contractuales, la calidad de las obras ejecutadas y la correcta finalización del proyecto.

El valor acumulado de la retención en garantía será devuelto al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la suscripción del acta de liquidación y/o cierre del contrato, por todas las partes intervinientes, siempre que se haya verificado el cumplimiento integral de las obligaciones contractuales y no existan saldos pendientes, observaciones técnicas, reclamaciones o incumplimientos atribuibles al contratista.

Para efectos del pago del valor retenido acumulado, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR deberá acreditar, como mínimo, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Acta de entrega y recibo definitivo de obra, debidamente suscrita por la Interventoría, el Fideicomitente Gestor y los Municipios de Viterbo y Pácora, en la que conste la ejecución total del objeto contractual a satisfacción.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

- Certificación expedida por las notarías correspondientes en la que conste la debida escrituración de la totalidad de las ciento veinte (120) unidades de vivienda construidas en el marco del proyecto.
- Copia simple con sus respectivos anexos de cada una de las escrituras públicas de transferencia de dominio de los inmuebles resultantes del proyecto.
- Certificado de Tradición y Libertad de cada uno de los inmuebles, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario, en el que conste que la titularidad jurídica se encuentra en cabeza del beneficiario final y/o adquirente.
- Acta de liquidación bilateral del contrato o documento equivalente de cierre contractual, debidamente suscrito por las partes.
- Certificación de cumplimiento expedida por la Interventoría, en la que se deje constancia de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR cumplió integralmente con las obligaciones técnicas, administrativas, financieras, sociales y ambientales del contrato.

El no cumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriormente señalados impedirá la devolución del valor retenido hasta tanto se subsanen las condiciones exigidas, sin perjuicio de la aplicación de las garantías contractuales y demás mecanismos previstos en el contrato y en la normativa aplicable.

La Fiduciaria sólo adquiere obligaciones con el proponente favorecido en el proceso de selección y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará pagos a terceros.

En cada caso los valores incluyen impuestos y demás gastos asociados a la ejecución del contrato.

Para los pagos parciales, el Fideicomitente Constructor Desarrollador deberá allegar factura y constancia de pago de aportes al sistema de seguridad social integral según el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes, además del correspondiente informe de supervisión, donde conste el recibido a satisfacción de las obras. En caso de Consorcio o Unión Temporal, éste deberá informar el número del NIT, así como realizar la facturación conforme las disposiciones de la DIAN en la materia.

Cuando la factura no se presente con los documentos necesarios para el pago, el término para éste empezará a contarse desde la fecha en que una u otros se presenten en debida forma o se aporte el último de los documentos requeridos. Las demoras que se presenten por esta causa serán responsabilidad del Fideicomitente Constructor Desarrollador; por lo tanto, no causarán intereses, ni compensación de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de los demás requisitos establecidos en el Contrato de Fiducia, cada uno de los pagos aquí pactados se hará dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la presentación de la factura o cuenta de cobro correspondiente por parte del Fideicomitente Constructor Desarrollador, así como de la certificación expedida por el Representante Legal u operador PILA en la que conste el pago de

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales y pensiones, previo visto bueno del Comité Fiduciario.

NOTA: El contrato que el fideicomiso pretende suscribir NO TENDRÁ ANTICIPO.

E. Disponibilidad Presupuestal y Financiera

En el marco de la ejecución del Patrimonio Autónomo denominado DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS, administrado por Fiduciaria Central S.A., dentro del producto "**FONDO ABIERTO 1525 FIDUCENTRAL**", y conforme a la certificación expedida por dicha entidad con corte al mes de junio de dos mil veintiséis (2026), los recursos disponibles de los aportantes activos del fideicomiso, y adicionados los rendimientos financieros generados, son los siguientes:

Por parte de la **SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO** de la Gobernación de Caldas, la suma de **DIEZ MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE MILLONES CINCO MIL OCHOCIENTOS UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.319.005.801,00 m/cte)**, correspondiente al saldo disponible de sus aportes al Patrimonio Autónomo Derivado PAD I, conforme a la certificación expedida por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** con corte al mes de junio de dos mil veintiséis (2026).

Por parte del **MUNICIPIO DE PÁCORÁ**, la suma de **MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.379.535.368,00 m/cte)**, correspondiente al saldo disponible de sus aportes incluidos los rendimientos financieros generados, conforme a la certificación expedida por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** con corte al mes de junio de dos mil veintiséis (2026).

Por parte del **MUNICIPIO DE VITERBO**, la suma de **MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.242.159.480,00 m/cte)**, correspondiente al saldo disponible de sus aportes incluidos los rendimientos financieros generados, conforme a la certificación expedida por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** con corte al mes de junio de dos mil veintiséis (2026).

En consecuencia, el valor total disponible del Patrimonio Autónomo Derivado PAD I con corte al mes de junio de dos mil veintiséis (2026), asciende a la suma de **DOCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES SETECIENTOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.940.700.649,00 m/cte)**, resultado de los aportes de la Gobernación de Caldas y de los municipios de Pácora y Viterbo, una vez aplicados los descuentos correspondientes y adicionados los rendimientos financieros generados, recursos destinados a financiar proyectos de vivienda de interés social y prioritario en dichos municipios.

F. Plazo de Ejecución

El plazo de ejecución del proyecto está discriminado de la siguiente manera:

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

Fase previa – Condiciones Punto de Equilibrio: Estimada en seis (06) meses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio del PROYECTO, suscrita por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, el INTERVENTOR y el Supervisor designado por el FIDEICOMITENTE GESTOR; el cual podrá ser prorrogado automáticamente por seis (06) meses adicionales, previa aprobación del COMITÉ FIDUCIARIO.

Se aclara que el término señalado corresponde al plazo máximo de duración de la Fase Previa, la cual podrá darse por terminada anticipadamente una vez el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR acredite el cumplimiento de las condiciones de giro y/o del punto de equilibrio establecidas en el Contrato de Fiducia.

En ese sentido, la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, en su calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR, así como el Comité Evaluador designado, entenderán que la presentación de la propuesta y la participación en la presente Invitación Pública implican la aceptación expresa del compromiso por parte del proponente de acreditar de manera anticipada el cumplimiento de las condiciones de giro y/o punto de equilibrio establecidas en el Contrato de Fiducia, dentro de un plazo máximo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio.

Lo anterior, sin perjuicio del plazo máximo previsto para la Fase Previa y con el propósito de garantizar el oportuno inicio y la adecuada ejecución del PROYECTO.

Ejecución de Obras: Es de doce (12) meses, discriminando así: para la ejecución de las obras en diez meses (10) a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato; y un plazo para la escrituración y entrega de dos (2) meses posteriores al plazo de ejecución de las obras; siendo en total un plazo máximo de doce (12) meses entre ejecución de las obras y escrituración y entrega.

G. Lugar de Ejecución

Conforme el alcance del proyecto, el contrato se ejecutará en zona urbana de los municipios de: Viterbo en un Lote de terreno ubicado en el barrio La Playa Lote No. 3, inmueble ubicado en el citado municipio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 103-29365 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma -Caldas-, con Cédula Catastral 1787701010000000108370000000000; y Pacora en un Lote de terreno ubicado en la Carrera 1, inmueble ubicado en el citado municipio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 112-5024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacora -Caldas-, con Cédula Catastral 1751301000000001100080000000000.

H. Ofertas Parciales

Atendiendo la naturaleza del objeto a contratar y conforme al proyecto formulado, no resultan admisibles ofertas parciales.

I. Cronograma y etapas del proceso de selección.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

Como documento anexo al presente proceso, se presenta el respectivo cronograma del mismo.

IV. REQUISITOS HABILITANTES

El **Comité Fiduciario del FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS**, mediante instrucción fiduciaria, determinará la vinculación del proponente seleccionado quien después de cumplir con los requisitos habilitantes de capacidad jurídica, financiera, organizacional y experiencia, ocupe el primer lugar en el orden de elegibilidad conforme las reglas contenidas en los Términos de Referencia. Los requisitos habilitantes serán verificados por los integrantes del comité evaluador, analizando si los proponentes **cumplen o no cumplen** las exigencias fijadas para tal efecto, precisando que la selección de la oferta más favorable se hará ponderando factores de calidad y precio soportados en puntajes y fórmulas.

Para acreditar el cumplimiento de los requisitos del principio de selección objetiva, se acudirá al Registro Único de Proponentes de los interesados en armonía con el contenido del pliego de condiciones. Para el presente caso en el marco de contratación de Derecho Privado, se acoge la previsión del Artículo 3 de la Ley 1882 de 2018 en materia de subsanabilidad, el registro deberá estar vigente y en firme para la fecha de cierre, advirtiendo en todo caso que los interesados deberán acreditar el cumplimiento de la obligación impuesta en materia de renovación cuando hubiere lugar a ello.

Para la acreditación de las condiciones que no resulten objeto de registro por parte de las Cámaras de Comercio, los interesados deberán presentar los documentos que señale el presente pliego de condiciones y sus adendas.

A. Reglas de Subsanabilidad

Para el presente proceso de selección de derecho privado se acoge lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 5 de la Ley 1882 de 2018 “(...) *la ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas no servirán de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos. En consecuencia, todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje deberán ser solicitados por las entidades estatales y deberán ser entregados por los proponentes hasta el término de traslado del informe de evaluación que corresponda a cada modalidad de selección, salvo lo dispuesto para el proceso de mínima cuantía y para el proceso de selección a través del sistema de subasta. Serán rechazadas las ofertas de aquellos proponentes que no suministren la información y la documentación solicitada por la entidad hasta el plazo anteriormente señalado. (...)*” (Subrayado fuera de texto).

Los proponentes deberán allegar dentro del término preclusivo y perentorio³ que fije el **Fideicomitente Gestor** a través de la Fiduciaria, las aclaraciones y/o documentos requeridos, so pena del rechazo de su

³ “(...) El artículo 25 de la Ley 80 enseña que los términos para las diferentes etapas de selección son preclusivos y perentorios. Transcurrido el tiempo indicado en los pliegos o en la ley para realizar determinada actividad sin que esta se hubiere cumplido, se habrá perdido la oportunidad para efectuarla, por cuanto el término una vez vencido no puede revivirse...” Cfr. Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia de 20 de octubre de 2005 (Expediente. 14579), presenta una persona jurídica, su objeto social será verificado con la información que conste en el Registro Único de Proponentes

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

propuesta. Por tanto, adquieren la carga de presentar su oferta en forma íntegra, es decir, atendiendo todos y cada uno de los apartados pertinentes del pliego allegando las pruebas de las condiciones que pretenda hacer valer para conseguir su habilitación. Sin perjuicio de lo anterior, el comité evaluador advierte que los documentos exigidos para acreditar factores de puntaje no podrán ser subsanados, por tanto, deberán ser allegados desde el mismo momento de la presentación de la oferta.

B. Capacidad Jurídica

En el presente proceso de selección podrán participar personas naturales o jurídicas cuyo objeto social o actividad mercantil sea afín o se encuentre relacionada con la **prestación de servicios profesionales de ingeniería y arquitectura atinente a la construcción de obras.**

La capacidad jurídica es la facultad de una persona para celebrar contratos con una entidad, es decir (i) obligarse a cumplir el objeto pactado; siempre y cuando (ii) no esté incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad que impidan la celebración y ejecución del mismo de conformidad con lo establecido en la constitución y la leyes para la contratos a ejecutar con cargo a recursos públicos. La capacidad de las personas jurídicas está relacionada con: (i) la posibilidad de adelantar actividades en ejercicio de su objeto social; (ii) las facultades de su representante legal u órganos de administración cuando resulte necesario según sus estatutos sociales; y (iii) La ausencia de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones para contratar derivadas de la Ley. Si la oferta la presenta una persona jurídica, su objeto social será verificado con la información que conste en el Registro Único de Proponentes y en el Certificado de Existencia y Representación Legal, donde se verificará quien ejerce la representación legal, sus facultades cuando hubiere lugar a ello.

Tratándose de uniones temporales o consorcios sus miembros deberán acreditar que dentro de sus objetos están comprendidas las actividades que se comprometen a desarrollar según el documento de conformación correspondiente, precisando que la duración del mismo no podrá ser inferior al término fijado en los Términos de Referencia para la ejecución del contrato y cinco (5) años más contado a partir del vencimiento del plazo máximo para la entrega de los bienes. Cuando la propuesta supere al límite económico autorizado al representante, el proponente deberá allegar la autorización impartida por el órgano societario correspondiente para validar su actuación, precisando que cuando el certificado de existencia haga remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el Proponente deberá anexar copia de la parte pertinente de los mismos para efectos de verificación. En consecuencia, para verificar la capacidad jurídica los proponentes deberán aportar los siguientes documentos:

1. Carta de presentación de la propuesta (**Anexo 2**) debidamente diligenciada y suscrita por el representante legal del Proponente.
2. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio donde conste que su objeto social le permite ejecutar el objeto del contrato. Dicho certificado deberá estar expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso. Tratándose de personas jurídicas extranjeras, deberán acreditar su existencia y representación legal mediante documento

y en el Certificado de Existencia y Representación, donde se verificará quien ejerce la representación legal, sus facultades cuando hubiere lugar a ello y la correspondencia del objeto social con lo estipulado en el presente capítulo.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

equivalente expedido por autoridad competente de país de origen expedido dentro de los noventa (90) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso en el cual conste expresamente su existencia, fecha de constitución, objeto social, duración, nombre del representante legal o nombre de la persona que ostente la capacidad de contraer obligaciones en nombre de la persona jurídica y sus facultades, precisando en caso de limitaciones estatutarias de dicha capacidad, que resultará necesarios aportar la autorización o documento correspondiente del órgano societario que lo faculta.

3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del proponente o del representante legal de la persona jurídica.
4. Registro único tributario (RUT) vigente.
5. Certificado de Registro único de Proponentes vigente y en firme a la fecha de cierre del proceso o vencimiento del plazo para entrega propuestas, salvo lo establecido en el presente documento para personar jurídicas extranjeras.
6. Documento de conformación del consorcio o unión temporal cuando la oferta sea presentada bajo una de estas modalidades. El Fideicomitente Gestor advierte que resultarán admisibles consorcios y/o uniones temporales conformadas por máximo TRES (03) integrantes, anotando para efectos de armonización de la calificación con las disposiciones del Decreto 392 de 2018. Si la oferta es presentada por un consorcio o por una unión temporal, en la carta de presentación se debe indicar el nombre del consorcio o unión temporal y además el nombre de los integrantes del mismo, en donde el representante legal deberá pertenecer a la persona natural o jurídica con mayor porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal que se conforme. En el documento de conformación de consorcio o unión temporal se debe tener:

6.1 La identificación de los miembros del consorcio o la unión temporal.

6.2 La indicación expresa de si la colaboración es a título de consorcio o unión temporal.

6.3 El porcentaje de participación de los miembros del consorcio o unión temporal. Si es una unión temporal, el acuerdo también debe incluir las actividades que cada miembro desarrollará, o las actividades de las cuales se responsabilizará cada miembro frente al fideicomiso. En todo caso con relación a las obligaciones del contrato, los bienes y servicios que se entregarán en virtud de la ejecución del mismo, se presume que todos los integrantes responden solidariamente por el incumplimiento del contrato, así como por los defectos y afectaciones que impacten la obra y sus componentes, que le sean atribuibles.

6.4. La designación del o de los representantes legales del consorcio o unión temporal, con su identificación. indicando expresamente sus facultades, las cuales deberán ser amplias y suficientes para formular la propuesta, suscribir el Contrato y obligar a todos los integrantes del Consorcio o Unión Temporal. Igualmente, deberá designarse un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva

6.5 La duración del consorcio o la unión temporal, la cual no puede ser inferior al plazo de ejecución y liquidación del contrato.

6.6 El domicilio principal del consorcio o la unión temporal con indicación de la dirección, teléfono, fax y correo electrónico.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

6.7 Igualmente deberá contener la promesa irrevocable de construir e inscribir ante el registro mercantil, con arreglo a la Ley Colombiana una sociedad colombiana dentro de los tres (03) días hábiles posteriores a la fecha de notificación del acto de adjudicación.

6.8 La declaración de que ninguno de los prometedores se encuentra inhabilitado o tiene incompatibilidades para contratar.

Cada integrante del consorcio o unión temporal presentará los documentos solicitados a los proponentes individuales.

En igual sentido, deberá:

- a. Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal, la cual deberá ajustarse a lo establecidos para sujetos plurales en el presente documento.
- b. Designar la persona que para todos los efectos la representará legalmente (en donde el representante legal deberá pertenecer a la persona natural o jurídica con mayor porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal que se conforme).
- c. Fijar las reglas que regulen las relaciones entre sus miembros y sus responsabilidades.
- d. En el caso de la unión temporal señalar en forma clara y precisa, los términos y extensión de la participación en la propuesta y en su ejecución y las obligaciones y responsabilidades de cada uno en la ejecución del contrato (Actividades), los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la entidad contratante.
- e. La duración del consorcio no deberá ser inferior al término previsto para la ejecución del contrato y con duración de cinco años más para constitución de garantías de estabilidad de obra y preservación del interés público.
- f. Ser suscrito por los dos integrantes y el representante del mismo.

7. Certificación de cumplimiento de sus obligaciones con el sistema de seguridad social integral. Cuando el Proponente sea una persona jurídica, esta deberá ser expedida conforme lo establecido por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002. Si el proponente es persona natural, deberá acreditar su afiliación al sistema en calidad de cotizante, precisando en caso de consorcios o uniones temporales, que cada uno de sus integrantes deberá aportar dicha certificación en forma individual.

Nota. Cuando la naturaleza jurídica del proponente lo imponga, a la certificación de cumplimiento de sus obligaciones con el sistema de seguridad social integral deberá adjuntar copia del documento de identidad, copia de la tarjeta profesional del revisor fiscal que emita la certificación, y certificado de antecedentes disciplinarios del mismo vigente.

8. Sin perjuicio del deber de verificación del Comité Evaluador, los interesados deberán aportar los certificados de ausencia de antecedentes judiciales, disciplinarios, fiscales y de medidas correctivas expedidos por las autoridades competentes en cada materia. Adicionalmente, cuando el proponente sea persona natural hombre menor de 50 años, este deberá adjuntar copia de la libreta militar, y en caso de

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

pérdida de la misma, certificación de la Dirección de Reclutamiento correspondiente donde conste que su situación militar se encuentra definida.

9. Conforme la Ley 842 de 2003 y con el fin de no permitir el ejercicio ilegal de la Ingeniería, la persona natural (proponente individual o integrante de la estructura plural) que pretenda participar en el presente proceso, deberá acreditar que **posee título como ingeniero civil, arquitecto o afines, para lo cual deberá adjuntar copia de su matrícula profesional** (expedida por el COPNIA con no menos de 30 días de antelación) y certificado de vigencia expedido por la autoridad competente para la fecha de cierre del proceso. En virtud de lo previsto en el artículo 20 de la Ley 842 de 2003, si el representante legal o apoderado del proponente individual persona jurídica o el representante legal o apoderado de la estructura plural, no posee título de una de las profesiones catalogadas como ejercicio de la Ingeniería, la oferta deberá ser avalada por un ingeniero civil, arquitecto o afines, para lo cual deberá adjuntar copia de su matrícula profesional y certificado de vigencia expedido por la autoridad competente para la fecha de cierre de proceso.
10. Registro Único de Proponentes (en adelante RUP) expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso. Sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley 1882 de 2018 en materia de subsanabilidad, el registro deberá estar vigente y en firme, advirtiendo en todo caso que los interesados deberán acreditar el cumplimiento de lo previsto por el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 en materia de renovación cuando hubiere lugar a ello, sin perjuicio de lo estipulado en el presente documento para las personas jurídicas extranjeras.

C. Experiencia

Los proponentes deben acreditar su experiencia a través de: i) la información consignada en el RUP para aquellos que estén obligados a tenerlo, ii) la presentación el Formato – Experiencia para todos los proponentes y (iii) alguno de los documentos válidos para la acreditación de la experiencia en el presente documento cuando se requiera la verificación de información del proponente adicional a la contenida en el RUP.

La evaluación de los proponentes se efectuará de acuerdo con la experiencia contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente y en firme antes del cierre del proceso.

Los proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de contratos celebrados con particulares o entidades estatales.

Por regla general, el proponente solo puede acreditar la experiencia que ha obtenido y no la experiencia de su matriz, subsidiarias o integrantes del mismo grupo empresarial.

DETERMINACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE EXPERIENCIA

De conformidad con lo anterior, los requisitos de experiencia son:

Los proponentes acreditarán su experiencia a través de la información contenida en el RUP (tratándose

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

de personas naturales y jurídicas nacionales y extranjeras domiciliadas en Colombia), señalando en el Anexo correspondiente, aportando certificación de un máximo de tres (3) contratos terminados y liquidados antes de la fecha de cierre del presente proceso, con los cuales deberá cumplir los siguientes requisitos:

Experiencia general:

Demostrar la intervención de edificaciones urbanas con un área mínima total de 8.640 m2 urbanismo incluido.

Experiencia específica:

Demostrar la construcción y titulación de vivienda de Interés Social y/o Prioritario que sumen un total de mínimo del 70% de las unidades construidas, correspondientes como mínimo a 84 unidades habitacionales.

La sumatoria del valor de los contratos certificados para la experiencia específica expresados en SMMLV debe ser igual o superior al presupuesto oficial.

Para acreditar dicha experiencia, se tendrán en cuenta los proyectos terminados y liquidados, debidamente certificados por el interventor y/o supervisión técnica independiente del proyecto mediante certificado de ocupación expedido en los términos del Artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 con su respectiva protocolización.

Nota 1: Todo tipo de auto certificación deberá ser acompañada de los respectivos soportes legales que sustenten su ejecución.

Nota 2: El proponente deberá indicar en el anexo correspondiente la experiencia general y específica, aclarando que no se validará de manera simultánea.

Para acreditar la experiencia requerida se aceptarán proyectos terminados y liquidados que acrediten la efectiva construcción y entrega de las unidades habitacionales mediante cualquiera de los siguientes documentos:

- Certificado Técnico de Ocupación expedido conforme a la Ley 1796 de 2016.
- Acta de terminación y recibo final de obra.
- Acta de liquidación.
- Certificación expedida por la entidad contratante, fiduciaria, propietario del proyecto o administrador delegado que permita verificar la terminación y puesta en servicio del proyecto.
- Documento equivalente expedido por autoridad competente para proyectos ejecutados previamente a la entrada en vigor de la Ley 1796 de 2016.
- Certificado de terminación del proyecto expedido por una entidad Fiduciaria habilitada para tal fin por la Superintendencia Financiera (en el caso de haber realizado proyectos mediante un esquema fiduciario), dueño del proyecto o administrador delegado; en caso de no contar con dicha experiencia, adjuntar Certificado de ocupación tramitados para la efectiva entrega de los proyectos (Expedido en los términos del Artículo 6 de la Ley 1796 de 2016). No se admiten auto

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

certificaciones entendidas estas como las otorgadas por funcionarios o servidores del proponente, como tampoco aquellos extendidos por integrante de proponente plural (Consortios y Uniones temporales) respecto de su otro u otros consorciados.

g) Licencia de construcción de los proyectos terminados y liquidados, con el respectivo certificado de ocupación expedido en los términos del Artículo 6 de la Ley 1796 de 2016

La Entidad verificará que la documentación presentada permita establecer de manera objetiva la terminación, entrega y ocupación del proyecto aportado como experiencia.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS PRESENTADOS PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA EXIGIDA

A. Estar relacionados en el Formato 3 – Experiencia con el número consecutivo del contrato en el RUP. Los Proponentes Plurales deben indicar qué integrante aporta cada uno de los contratos señalados en el Formato 3 – Experiencia. Este documento debe presentarlo el Proponente Plural y no sus integrantes.

Si el Proponente no diligencia el Formato 3 – Experiencia, la Entidad pedirá su subsanación en los términos del numeral 1.6. En caso de que el oferente no subsane se tendrán en cuenta para la evaluación los tres (3) contratos de mayor valor aportados. Con estos la Entidad verificará la acreditación de los requisitos de experiencia general y específica solicitados para la actividad principal, al igual que los requeridos para la actividad secundaria en atención a las combinaciones de experiencia aplicables y la experiencia exigida respecto de las obras, bienes y servicios adicionales a la obra pública de infraestructura de social, en caso de que aplique.

Tratándose de Proponentes que acrediten la calidad de Mipyme o emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional, se tendrán en cuenta como máximo los cuatro (4) contratos aportados de mayor valor. En caso de que el Proponente pruebe la calidad de Mipyme y de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de manera conjunta, se valdrán como máximo los cinco (5) contratos aportados de mayor valor.

El Formato 3 – Experiencia deberá aportarse diligenciado preferiblemente en formato Excel.

B. El Proponente podrá acreditar la experiencia solicitada con mínimo uno (1) y máximo tres (3) contratos, los cuales, serán evaluados teniendo en cuenta lo establecido en la presente invitación.

El Proponente persona natural o jurídica que acredite la calidad de Mipyme o de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015 y los artículos 2.2.1.2.4.2.4. y 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen las cuales se acogen en el presente proceso, podrá probar la experiencia solicitada con un (1) contrato adicional a los tres (3) inicialmente previstos, para un máximo de cuatro (4) contratos.

En caso de que el Proponente persona natural o jurídica acredite la calidad de Mipyme y de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de manera conjunta, podrá demostrar la experiencia solicitada con dos (2) contrato adicional a los tres (3) inicialmente previstos, para un máximo de cinco (5)

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

contratos.

Para el caso de Proponentes Plurales bastará con que uno de sus integrantes tenga una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal y acredite la calidad de Mipyme o emprendimiento y empresa de mujer de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015 y los artículos 2.2.1.2.4.2.4. y 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, para probar la experiencia solicitada con un (1) contrato adicional a los tres (3) inicialmente contemplados, para un máximo de cuatro (4) contratos.

En caso de que el mismo integrante u otro que haga parte del Proponente Plural tenga una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el consorcio o en la unión temporal y acredite la calidad de Mipyme y de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de manera conjunta o separada, podrá demostrar la experiencia solicitada con dos (2) contratos adicionales a los tres (3) inicialmente previstos, para un máximo de cinco (5) contratos. En todo caso no será posible aportar más de dos (2) contratos adicionales aun cuando otros integrantes del Proponente Plural también cumplan las condiciones previamente definidas.

Para acreditar la condición de Mipyme, el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

Para los efectos de este literal entiéndase por experiencia solicitada la general y la específica requerida en la actividad principal, al igual que la exigida para la actividad secundaria en atención a las combinaciones de experiencia aplicables y la experiencia adicional respecto de las obras, bienes y servicios adicionales a la obra pública de infraestructura social.

C. Deben haber terminado antes de la fecha de cierre del presente procedimiento de selección.

D. Los contratos aportados como experiencia válida y que correspondan a edificaciones debieron iniciar su ejecución luego de la expedición del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-98), esto es, después del 9 de enero de 1998.

Únicamente uno (1) de los contratos relacionados como experiencia en edificaciones podrá haber iniciado ejecución antes del 9 de enero de 1998, fecha en la cual se expidió la NSR-98.

Si el proponente relaciona un (1) único contrato para acreditar la experiencia solicitada, este deberá haber iniciado, ejecutado, terminado, liquidado y recibido a satisfacción luego del 15 de julio de 2010, fecha en la cual entró en vigencia la NSR-10, y haya terminado su ejecución antes de la fecha de cierre del presente procedimiento de selección.

Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia debe haber iniciado ejecución con posterioridad a la expedición de la NSR-10, el cual debió haberse ejecutado y terminado antes de la fecha de cierre del presente Proceso de Contratación.

Las reglas de los literales E, F, G y H también aplicarán para los contratos ejecutados fuera del territorio colombiano, teniendo como referente las fechas establecidas en dichos literales. En todo caso, el proyecto de infraestructura social que se pretende ejecutar deberá cumplir con los estándares y normativa establecida para Colombia.

Para los contratos que sean aportados por personas jurídicas que no cuentan con más de tres (3) años de constituidas, que pretendan acreditar la experiencia de sus socios, accionistas o constituyentes, de conformidad con la posibilidad establecida en el numeral 2.5 del artículo 2.2.1.1.1.5.2. del Decreto 1082 de

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

2015, además del RUP deben adjuntar un documento suscrito por el representante legal y el revisor fiscal o contador público (según corresponda) donde se indique la conformación de la persona jurídica. La Entidad tendrá en cuenta la experiencia de los accionistas, socios o constituyentes de las sociedades con menos de tres (3) años de constituidas. Pasado este tiempo, la sociedad conservará esta experiencia, tal y como haya quedado registrada en el RUP.

J. De acuerdo con el inciso anterior, en los casos en que se presente un Proponente Plural conformado por una persona jurídica, en conjunto con sus socios, accionistas o constituyentes, y se acrediten contratos en los que estos le hayan transferido experiencia a aquellas, los mismos solo podrán ser acreditados como experiencia en el Proceso de Contratación por uno de esos integrantes, de manera que el Proponente Plural solo podrá acreditar una misma experiencia una sola vez.

K. La experiencia a la que se refiere este numeral podrá ser validada mediante alguno de los documentos establecidos en el Pliego de Condiciones señalados en el numeral 3.5.5.

CONSIDERACIONES PARA LA VALIDEZ DE LA EXPERIENCIA REQUERIDA

La Entidad tendrá en cuenta los siguientes aspectos para analizar la experiencia acreditada y que la misma sea válida como experiencia requerida:

En el Clasificador de Bienes y Servicios, el segmento correspondiente para la clasificación de la experiencia es el segmento 72.

Segmentos	Familia	Clase	Nombre
72	11	10	Servicios de construcción de edificaciones residenciales
72	11	10	Servicio de construcción de casas unifamiliares nuevas
72	15	11	Servicios de Construcción de Plomería
72	15	15	Servicios de Sistemas Eléctricos
72	15	19	Servicios de albañilería y mampostería
72	15	25	Servicios de Instalación de Pisos

La Entidad contratante únicamente podrá exigir para la verificación de la experiencia los contratos celebrados por el interesado, identificados con el Clasificador de Bienes y Servicios hasta el tercer nivel.

Si el Proponente relaciona o anexa más de tres (3) contratos en el Formato 3 - Experiencia, para efectos de evaluar la experiencia se tendrá en cuenta como máximo los tres (3) contratos aportados de mayor valor.

Tratándose de Proponentes que acrediten la calidad de Mipyme o emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional, se tendrá en cuenta como máximo los cuatro (4) contratos aportados de mayor valor. En caso de que el Proponente pruebe la calidad de Mipyme y de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de manera conjunta, se valdrán como máximo los cinco (5) contratos allegados de mayor valor.

Tratándose de Proponentes Plurales se tendrá en cuenta lo siguiente: i) uno de los integrantes debe aportar como mínimo el cincuenta por ciento (50 %) de la experiencia solicitada; ii) los demás integrantes deben

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

acreditar al menos el cinco por ciento (5 %) de la experiencia solicitada; y iii) sin perjuicio de lo anterior, solo uno (1) de los integrantes, si así lo considera pertinente, podrá no acreditar experiencia. En este último caso, el porcentaje de participación del integrante que no aporta experiencia en la estructura plural no podrá superar el diez por ciento (10 %).

Estos porcentajes que acreditarán los integrantes del Proponente Plural se podrán cumplir con contratos válidos que acrediten cualquier requisito de experiencia solicitada en el Pliego de Condiciones y se calcularán sobre el “valor mínimo a certificar (como % del Presupuesto Oficial de obra expresado en SMMLV)” de conformidad con el numeral 3.5.8. Independientemente de él o los integrantes del Proponente Plural que aporten contratos para acreditar la experiencia, estos se tendrán en cuenta para calcular el “número de contratos con los cuales el Proponente cumple la experiencia acreditada” de que trata el numeral citado.

En armonía con lo anterior, para cumplir el requisito previsto en este literal no se solicitará la acreditación de longitudes, magnitudes, volúmenes o porcentajes requeridos en la experiencia específica, sino que bastará con acreditar los SMMLV.

Cuando el contrato que se pretende acreditar como experiencia haya sido ejecutado en Consorcio o en Unión Temporal, el porcentaje de participación del integrante será el registrado en el RUP de este o en alguno de los documentos válidos para la acreditación de experiencia en caso de que el integrante no esté obligado a tener RUP.

Cuando el contrato que se pretende acreditar como experiencia haya sido ejecutado en Consorcio o en Unión Temporal, el valor a considerar será el registrado en el RUP, o documento válido en caso de que el integrante no esté obligado a RUP, para la acreditación de experiencia multiplicada por el porcentaje de participación que tuvo el integrante o los integrantes.

Cuando el contrato que se pretende acreditar como experiencia haya sido ejecutado en Consorcio, el “% de dimensionamiento (según la longitud o magnitud física requerida en el Proceso de Contratación)” exigido en el presente proceso se afectará por el porcentaje de participación que tuvo el integrante o los integrantes.

Por su parte, si el Contrato fue ejecutado como Unión Temporal, la acreditación del “% de dimensionamiento” se afectará de acuerdo con la distribución de actividades y lo materialmente ejecutado, para lo cual se deberá allegar el documento de conformación de Proponente Plural que discrimine las actividades a cargo de cada uno de los integrantes o que de los documentos aportados para acreditar la experiencia se pueda determinar qué actividades ejecutó cada uno de los integrantes. En caso de que lo anterior no se logre determinar, la evaluación se realizará de conformidad con lo señalado en el párrafo precedente, respecto a los Consorcios.

Nota: El “dimensionamiento” de este literal aplica a cualquier dimensión o magnitud requerida en el Proceso de Contratación para acreditar la experiencia según detalle del presente proceso.

Cuando el contrato que se aporte para la experiencia haya sido ejecutado por un Consorcio o una Unión Temporal, y dos (2) o más de sus integrantes conformen un Proponente Plural para participar en el presente proceso, dicho Contrato se entenderá aportado como un (1) solo Contrato y se tendrá en cuenta para el aporte de la experiencia la sumatoria de los porcentajes de los integrantes del Consorcio o de la Unión Temporal que ejecutaron el Contrato y que están participando en el presente proceso en cuanto a valor, área y % de dimensionamiento.

El cumplimiento de los requisitos de experiencia que impliquen la acreditación de valores y magnitudes intervenidas deberá evaluarse de acuerdo con lo señalado en el presente proceso a contratarse. En los contratos aportados como experiencia que contengan actividades ejecutadas ajenas a la obra de

TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1
PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR -
FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE
CALDAS
MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA

infraestructura social requerida dentro del proceso de selección que se adelante, la Entidad solo tendrá en cuenta los valores y magnitudes ejecutadas relacionadas con este tipo de infraestructura.

Para estos efectos, el oferente deberá acreditar los valores ejecutados expresados en SMMLV y magnitudes intervenidas dentro del respectivo contrato, empleando alguno de los documentos válidos establecidos en el presente documento. En todo caso, la Entidad permitirá la subsanación, en los términos definidos en el presente documento, requiriendo al Proponente para que acredite los valores ejecutados y magnitudes intervenidas. De no lograrse la discriminación de los valores y magnitudes ejecutadas en el marco del respectivo contrato, la Entidad no lo tendrá en cuenta para la evaluación.

En el evento en que los valores de los documentos aportados se expresen en moneda extranjera, se procederá de la siguiente manera: la fecha de terminación de la etapa constructiva y/o de intervención de la obra hará las veces de fecha de terminación del contrato. Ahora, para la conversión de dichos valores a SMMLV se seguirá el proceso según los valores históricos de SMMLV señalados por el Banco de la República (<http://www.banrep.gov.co/es/mercado-laboral/salarios>), del año correspondiente a la fecha de terminación de la etapa constructiva y/o de intervención de la obra.

En los casos en que el Proponente no cumpla la exigencia antes señalada, la Entidad permitirá la subsanación, en los términos del presente documento, requiriendo al Proponente para que demuestre los valores ejecutados. De no lograrse la discriminación de los valores ejecutados en el marco del respectivo contrato, la Entidad no lo tendrá en cuenta para la evaluación.

En caso de que el valor ejecutado que consta en el RUP sea distinto al verificado en el documento aportado por el Proponente, la Entidad para evaluar el requisito de la experiencia tomará el dato del valor de alguno de los documentos válidos establecidos en el presente documento. Lo anterior, debido a que estos últimos discriminan el valor ejecutado en la etapa constructiva y/o de intervención de la obra de infraestructura social.

Las auto certificaciones no servirán para acreditar la experiencia requerida, ya que con estas no puede constatare la ejecución de contratos que deben certificar los terceros que recibieron la obra, bien o servicio. Para la aplicación de esta regla, se entiende por auto certificaciones aquellas expedidas por el mismo Proponente, sus representantes, los integrantes del Proponente Plural o del mismo grupo empresarial para demostrar su propia experiencia.

Las certificaciones de experiencia expedidas por el interventor de obra no servirán para probar la experiencia requerida.

CLASIFICACIÓN DE LA EXPERIENCIA EN EL “CLASIFICADOR DE BIENES, OBRAS Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS”

Los Contratos aportados para efectos de acreditación de la experiencia requerida deben estar clasificados en alguno de los siguientes códigos:

Segmentos	Familia	Clase	Nombre
72	11	10	Servicios de construcción de edificaciones residenciales
72	11	10	Servicio de construcción de casas unifamiliares nuevas
72	15	11	Servicios de Construcción de Plomería
72	15	15	Servicios de Sistemas Eléctricos

				TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
72	15	19	Servicios de albañilería y mampostería	
72	15	25	Servicios de Instalación de Pisos	

Las personas naturales o jurídicas extranjeras sin domicilio o Sucursal en Colombia deberán indicar los códigos de clasificación relacionados con los bienes, obras o servicios ejecutados con alguno de los documentos válidos establecidos en el presente documento para cada uno de los Contratos aportados para la acreditación de la experiencia requerida. En el evento en el que dichos documentos no incluyan los códigos de clasificación, el representante legal del proponente deberá incluirlos en el Formato 3 – Experiencia.

ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA REQUERIDA

Los Proponentes acreditarán para cada uno de los contratos aportados la siguiente información mediante alguno o algunos, de los documentos señalados en el presente proceso:

A. Contratante.

B. Objeto del Contrato.

C. Principales actividades ejecutadas.

D. La magnitud, longitud, volúmenes, dimensiones, tipologías, área intervenida o construida y demás condiciones de experiencia contenida en el contrato que permita establecer su alcance, en los casos, si aplica.

E. Área diseñada o construida del proyecto (bajo cubierta) en metros cuadrados (m²). Esto aplica para el caso de Edificaciones.

F. La fecha de iniciación de la ejecución del Contrato: Esta fecha es diferente a la de suscripción del Contrato, es decir conforme a la fecha de la suscripción del acta de inicio del contrato.

Si en los documentos válidos aportados para la acreditación de experiencia solo se evidencia fecha (mes, año) de suscripción y/o inicio del contrato: se tendrá en cuenta el último día del mes que se encuentre señalado en la certificación.

G. La fecha de terminación contractual de la ejecución del Contrato: Esta fecha de terminación no es la fecha de entrega y/o recibo final, liquidación, o acta final.

Si en los documentos válidos aportados para la acreditación de experiencia solo se evidencia fecha (mes, año) de terminación del Contrato: se tendrá en cuenta el primer día del mes que se encuentre señalado en la certificación.

H. Nombre y cargo de la persona que expide la certificación.

I. El porcentaje de participación del integrante del contratista plural

J. El porcentaje de participación en el valor ejecutado en el caso de contratistas plurales.

DOCUMENTOS VÁLIDOS PARA LA ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA REQUERIDA

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

En aquellos casos en que por las características del objeto a contratar se requiera verificar información adicional a la contenida en el RUP, el Proponente podrá aportar uno o algunos de los documentos que se establecen a continuación, para que la Entidad realice la verificación en forma directa. Los mismos deberán estar debidamente diligenciados y suscritos por el contratante, el contratista o el interventor, según corresponda. En caso de existir discrepancias entre dos (2) o más documentos aportados por el Proponente para la acreditación de experiencia, se tendrá en cuenta el orden de prevalencia establecido a continuación:

- A. Acta de liquidación, que dé cuenta de la fecha de inicio y terminación contractual
- B. Acta de entrega, terminación, final o de recibo definitivo.
- C. Certificación de experiencia. Expedida con posterioridad a la fecha de terminación del Contrato en la que conste el recibo a satisfacción de la obra contratada debidamente suscrita por quien esté en capacidad u obligación de hacerlo.
- D. Acta de inicio o la orden de inicio. La misma sólo será válida para efectos de acreditar la fecha de inicio.
- E. Copia de la licencia de construcción y/o licencia de urbanismo, para el presente proceso no aplica porque se trata de vivienda rural dispersa.
- F. Para los contratos que hayan sido objeto de cesión, el Contrato deberá encontrarse debidamente inscrito y clasificado en el RUP o en uno o alguno de los documentos considerados como válidos para la acreditación de experiencia de la empresa cesionaria, según aplique. La experiencia se admitirá para el cesionario y no se reconocerá experiencia alguna al cedente
- G. En los casos en que, de conformidad con la experiencia, se requiera la acreditación de un bien de interés cultural, este deberá ser acreditado de conformidad con la normatividad vigente.

PARA SUBCONTRATOS

Para acreditar la experiencia de subcontratos, cuyo contrato principal fue suscrito con particulares, se aplicarán las disposiciones establecidas en el numeral anterior.

Para acreditar la experiencia de los contratos derivados de contratos suscritos con Entidades el Proponente deberá aportar los documentos que se enlistan a continuación:

- A. Certificación del subcontrato. Certificación expedida con posterioridad a la fecha de terminación del subcontrato, la cual deberá estar suscrita por el representante legal del contratista del contrato principal, del Concesionario, o del EPC o Consorcio Constructor. Así mismo, debe contener la información requerida en los términos de referencia para efectos de la acreditación de la experiencia.
 - B. Certificación expedida por la Entidad del contrato principal del cual se derivó el subcontrato. Esta certificación debe contener la información básica del contrato principal y la siguiente:
 - I. Alcance de las obras ejecutadas en el contrato principal.
 - II. Información en la cual se evidencie que la figura de la subcontratación es permitida en el marco del contrato principal. En caso de que no requiera autorización para subcontratar, el Proponente podrá aportar con su propuesta alguno de los siguientes documentos que den cuenta de esa circunstancia:
 - i) copia del contrato o ii) certificación emitida por la Entidad, donde acredite que para subcontratar no se requería autorización.
- La información solicitada en el literal B únicamente se exige en relación con el contrato principal suscrito con la Entidad.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

En caso de que se presenten varios niveles de subcontratación, las reglas de los literales A y B aplicarán hasta el primer nivel de subcontratación. Para los siguientes niveles de subcontratación, la acreditación de la experiencia se realizará con las disposiciones establecidas en el numeral anterior. Para estos efectos, entiéndase el primer nivel de subcontratación como aquel contrato suscrito entre particulares, cuyo contrato principal del cual se deriva directamente, es el contrato estatal firmado entre una Entidad y un particular.

Cuando el contratista directo y el subcontratista presenten ofertas en un mismo Proceso de Contratación, la experiencia derivada de las actividades subcontratadas solo pertenecerá al subcontratista. En este contexto, el contratista directo no podrá acreditar dichas actividades, por lo que no serán tenidas en cuenta para la verificación de la experiencia.

Los Proponentes deberán advertir a la Entidad cuando en otros procesos, el contratista directo hubiera certificado que, dentro de su contrato, se llevó a cabo la subcontratación, por cuanto tales actividades no serán tenidas en cuenta para efectos de acreditación de experiencia del contratista directo. Para tal fin, deberán informar a la Entidad, mediante comunicación escrita, indicando el proceso en el cual el contratista certificó la respectiva subcontratación.

La obligación de informar las situaciones de subcontratación estará en cabeza de los Proponentes y de ninguna manera dicha carga será de la Entidad. En aquellos casos en los que el Proponente no advierta tal situación, la Entidad no tendrá responsabilidad alguna por cuanto no fue avisada. En ese caso, el contrato se contabilizará como un todo y no se tendrá en cuenta lo relacionado con la subcontratación.

Cuando la Entidad haya sido advertida por alguno de los Proponentes sobre situaciones de subcontratación, aplicará la condición indicada en el presente documento.

PARA CONTRATOS ENTRE PARTICULARES

Para efectos de acreditación de experiencia entre particulares, el proponente deberá aportar adicionalmente alguno de los documentos que se describen a continuación:

Certificación de facturación expedida con posterioridad a la fecha de terminación del contrato emitida por el revisor fiscal o contador público del proponente que acredita la experiencia, según corresponda, con la copia de la tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigente, expedido por la Junta Central de Contadores, o los documentos equivalentes que hagan sus veces en el país donde se expide el documento del profesional.

D. Capacidad Financiera y Organizacional

DOCUMENTOS DE VERIFICACIÓN FINANCIERA

- Balance y PG con sus respectivas notas aclaratorias firmados por contador y/o revisor fiscal de los 2 últimos periodos gravables y a corte no mayor a 60 días del solicitante (Si es un Patrimonio Autónomo balance reciente o de constitución).
- Certificado de existencia y representación legal del solicitante y las sociedades socias, con fecha de expedición no mayor a 60 días.
- Certificación de composición accionaria con porcentaje de participación firmada por el Revisor Fiscal (Para sociedades anónimas solicitantes y avalistas)
- Certificado de capacidad de endeudamiento de la empresa, y socios firmada por el Revisor Fiscal.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

- Copia del RUP actualizado donde se evidencia la actividad económica específica para la postulación de la oferta.
- En caso de que el balance y el PYG del proponente no refleje la capacidad de endeudamiento, se solicita adjuntar certificado emitido por una entidad bancaria en donde se refleje la disponibilidad de un crédito constructor, por un monto mínimo del 20% del valor del proyecto.

CAPACIDAD FINANCIERA:

Los Proponentes deberán acreditar los siguientes indicadores financieros y organizacionales:

CAPACIDAD FINANCIERA	
Liquidez:	Mayor o igual a: 1.2
Endeudamiento	Menor o igual al 75%
Cobertura de interés	Mayor o igual a 0.5

Si el Proponente es Plural cada indicador debe calcularse así:

$$\text{Indicador} = \frac{(\sum_{i=1}^n \text{Componente 1 del indicador}_i)}{(\sum_{i=1}^n \text{Componente 2 del indicador}_i)}$$

Donde n es el número de integrantes del Proponente Plural (Unión Temporal o Consorcio). El Proponente que no tiene pasivos corrientes está habilitado respecto del índice de liquidez.

El Proponente que no tiene gastos de intereses está habilitado respecto de la razón de cobertura de intereses, siempre y cuando la utilidad operacional sea igual o mayor a cero (0).

CAPITAL DE TRABAJO

Para el presente Proceso de Contratación los Proponentes acreditarán:

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Capital de trabajo:	Mayor o igual al 30% del presupuesto oficial
---------------------	--

Los Proponentes deben acreditar los siguientes indicadores en los siguientes Indicadores financieros y organizacionales:

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	
Rentabilidad del patrimonio	Mayor a 0.02 (2%)
Rentabilidad del Activo	Mayor a 0.01 (1%)

ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS NACIONALES Y EXTRANJERAS CON DOMICILIO O SUCURSAL EN COLOMBIA

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

La evaluación financiera y organizacional de las propuestas se efectuará a partir de la información contenida en el RUP vigente y en firme. En tal sentido, la evaluación de la capacidad financiera se realizará de acuerdo con la información reportada en el RUP, según las disposiciones establecidas en la Subsección 5, de la Sección 1, del Capítulo 1, del Título 1, de la Parte 2 del Decreto 1082 de 2015, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, por lo que se tomará la información financiera del mejor año fiscal que se refleje en el registro del Proponente y que esté vigente y en firme.

Los Proponentes extranjeros sin domicilio o Sucursal en Colombia no están obligados a tener RUP y por tanto la verificación de esta información procederá en los términos definidos en el siguiente numeral.

PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS EXTRANJERAS SIN DOMICILIO O SUCURSAL EN COLOMBIA

Los Proponentes extranjeros sin domicilio o Sucursal en Colombia deberán allegar la siguiente información financiera de conformidad con la legislación propia del país de origen. Los valores deben: (i) presentarse en pesos colombianos; (ii) convertirse a la tasa de cambio de la fecha de corte de los mismos y (iii) estar avalados con la firma de quien se encuentre en obligación de hacerlo de acuerdo con la normativa del país de origen.

- A. El estado de situación financiera (balance general) y estado de resultado integral (estado de resultados), acompañados por el informe de auditoría (sí aplica según la legislación de origen) con traducción simple al español de acuerdo con las normas NIIF.
- B. Copia de la tarjeta profesional del contador público o revisor fiscal y certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la autoridad competente de quien realiza la conversión.
- C. El Formato 6 – capacidad financiera y organizacional para extranjeros diligenciado. En caso de presentarse discrepancias entre la información consignada en el Formato 6 – Capacidad Financiera y Organizacional para extranjeros y los documentos señalados en el literal A, prevalecerá la información consignada en los estados financieros incluidos en la oferta.

Las fechas de corte de los documentos señalados en el literal A será 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con lo contemplado en la Subsección 5, de la Sección 1, del Capítulo 1, del Título 1, de la Parte 2 del Decreto 1082 de 2015 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Si el interesado no tiene antigüedad suficiente para tener estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2024, debe inscribirse con estados financieros de corte trimestral, suscritos por el representante legal y el auditor o contador o estados financieros de apertura, acompañado del Informe de Auditoría, salvo que se acredite en debida forma que la legislación propia del país de origen fije una fecha de corte diferente a la prevista en este pliego.

Si alguno de estos requerimientos no aplica en el país del domicilio del Proponente extranjero, el representante legal o el apoderado en Colombia deberán hacerlo constar bajo la gravedad de juramento en el Formato 6 – Capacidad Financiera y Organizacional para extranjeros. El Proponente podrá acreditar este requisito con un documento que así lo certifique emitido por una firma de auditoría externa.

Si los valores de los estados financieros están expresados originalmente en una moneda diferente a dólares de los Estados Unidos de América, estos deberán convertirse a Pesos en los términos definidos en los términos de referencia

METODOLOGÍAS PARA EL CÁLCULO DE INDICADORES DE PROPONENTES PLURALES

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

En un Proceso de Contratación se pueden presentar oferentes plurales por medio de uniones temporales y consorcios. El Fideicomiso calculará indicadores expresados en valores monetarios, como el capital de trabajo, de la siguiente manera:

$$\begin{aligned}
 \text{Indicador en valor monetario} &= \text{Indicador}_1 + \dots + \text{Indicador}_i + \dots + \text{Indicador}_n \\
 &= \sum_{i=1}^n \text{Indicador}_i
 \end{aligned}$$

Sumatoria Simple

Donde i representa a una empresa que conforma el oferente plural y n es el número total de empresas integrantes del oferente plural (unión temporal o consorcio).

CAPACIDAD RESIDUAL

El proponente será hábil si su capacidad residual es mayor o igual a la capacidad residual de proceso de contratación (CRPC). Así:

$$CRP \geq CRPC$$

Los proponentes acreditarán la capacidad residual o K de contratación conforme se describe a continuación. En todo caso, si con posterioridad al cierre del proceso cualquier interesado, durante el traslado del informe de evaluación, o la entidad, en uso de la potestad verificadora, advierte que se dejó de incluir, al cierre del proceso, por parte de un proponente, alguna información contractual que afecte su capacidad residual, la entidad rechazará la oferta.

Lo anterior, sin perjuicio de las acciones administrativas y/o judiciales a que haya lugar, en contra de la (s) persona (s) que haya (n) suscrito las certificaciones exigidas para el cálculo de la capacidad residual.

CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDUAL DEL PROPONENTE (CRP)

La capacidad residual del proponente se calculará de la siguiente manera:

$$CRP = CO * \left[\frac{(E + CT + CF)}{100} \right] - SCE$$

En donde:

CRP	=	Capacidad residual del Proponente
CO	=	Capacidad de Organización
E	=	Experiencia
CT	=	Capacidad Técnica

	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
---	--

CF = Capacidad Financiera
SCE = Saldos de Contratos en Ejecución

La CRP del proponente plural es la suma de la capacidad residual de cada uno de sus miembros, sin tener en cuenta el porcentaje de participación de los integrantes de la estructura plural; lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto para tal fin en la Guía para Determinar y Verificar la Capacidad Residual del Proponente en los Procesos de Contratación, de Colombia Compra Eficiente. En caso de ser negativa la capacidad residual de uno de los miembros, este valor se restará de la capacidad residual total del proponente plural.

A cada uno de los factores se le asigna máximo el siguiente puntaje:

Factor	Puntaje máximo
Experiencia (E)	120
Capacidad financiera (CF)	40
Capacidad técnica (CT)	40
Total	200

La Capacidad de Organización (CO) no tiene asignación de puntaje en la fórmula porque su unidad de medida es en pesos colombianos y constituye un factor multiplicador de los demás factores.

El cálculo de cada uno de los factores procede como sigue:

A. Capacidad de Organización (CO):

El factor (CO) corresponde a los Ingresos Operacionales del Proponente teniendo en cuenta lo siguiente:

Años de información financiera	Capacidad de organización (CO)
Cinco (5) años o más	Mayor ingreso operacional de los últimos 5 años
Entre uno (1) y cinco (5) años	Mayor ingreso operacional de los años de existencia del proponente.
Menos de un (1) año (*)	USD 125.000 (Liquidados a la tasa de cambio determinada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo cada 2 años para efectos del umbral del beneficio de las Mipyme.)

Si los ingresos operacionales del proponente con uno (1) o más años de información financiera es menor a USD125.000, el factor (CO) del proponente es igual a USD125.000.

Para acreditar el factor (CO) el proponente obligado a tener RUP debe presentar los siguientes documentos:

- Estado de resultados integral (estado de resultado o pérdida o ganancias), del año en que hayan obtenido el mayor ingreso operacional en los últimos cinco (5) años, debidamente firmado por el

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

representante legal, contador y revisor fiscal y/o contador independiente (externo), si están obligados a tenerlos. Esto teniendo en cuenta el artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

- II. Copia de la tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigentes de los Contadores Públicos, Revisores Fiscales, Contadores independientes (externos), quienes suscribieron los documentos señalados en el presente literal.

Los proponentes personas naturales o jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en Colombia, deben presentar el estado de resultados integral consolidado (estado de resultados o pérdida o ganancias) del año en que hayan obtenido el mayor ingreso operacional en los últimos cinco (5) años, auditado, con la firma de quien se encuentre en obligación de hacerlo, de acuerdo con la normativa vigente en el país de origen, en la moneda legal del país en el cual fue emitido, de conformidad con la legislación propia del país de origen.

Adicional a lo anterior, deben allegar la traducción al idioma castellano de la información financiera, observando lo siguiente: i) los valores deben ser expresados pesos colombianos, convertidos a la tasa representativa del mercado (TRM) de la fecha de corte de los mismos, en los términos descritos en la sección 1.13 del presente pliego de condiciones; ii) presentados de acuerdo con las normas NIIF; y iii) debidamente firmados por el contador público colombiano que los hubiere convertido.

Si alguno de estos requerimientos no aplica en el país del domicilio del proponente extranjero, el representante legal o el apoderado en Colombia deberán hacerlo constar bajo la gravedad de juramento. Así mismo se podrá acreditar este requisito por la firma auditora externa.

B. Experiencia (E):

El factor (E) del proponente para propósitos de la capacidad residual es acreditado por medio de la relación entre: i) el valor total en pesos de los contratos relacionados con la actividad inscritos por el Proponente en el RUP, o Formato 5 – Capacidad residual en el segmento 72 del Clasificador de Bienes y Servicios; y ii) el presupuesto oficial estimado del proceso de contratación.

La relación indica el número de veces que el proponente ha ejecutado contratos equivalentes a la cuantía del proceso de contratación objeto de la acreditación de la capacidad residual. Para proponentes individuales se expresa así:

$$E = \frac{\text{Valor total de los contratos (COP)}}{\text{Presupuesto total estimado (COP)}}$$

Para el caso de proponentes plurales, el factor (E) de un miembro se calcula así:

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

$$E = \frac{\text{Valor total de los contratos (COP)}}{(\text{Presupuesto total estimado} * \% \text{ de participación})}$$

El cálculo del factor (E) para efectos de la capacidad residual de un miembro de un proponente plural debe tener en cuenta su participación en el Proceso de Contratación objeto del cálculo de la capacidad residual. Si el Proponente no es plural no hay lugar a porcentaje.

El puntaje asignado al factor (E) será asignado con base en la siguiente tabla:

Mayor a	Menor o igual a	Puntaje
0	3	60
3	6	80
6	10	100
10	Mayores	120

Para acreditar el factor (E), el proponente debe diligenciar el Formato 5 – Capacidad residual el cual contiene los contratos inscritos en el segmento [72] y su valor total en pesos colombianos liquidados con el SMMLV. Así mismo, el presupuesto oficial estimado debe ser liquidado con el SMMLV para el año de publicación del pliego de condiciones definitivo del proceso de contratación.

Los proponentes o integrantes extranjeros sin domicilio o sin sucursal en Colombia adicionalmente deben aportar copia de los contratos ejecutados o certificaciones de terceros que hubieran recibido los servicios de construcción de vivienda y/o edificación de estructuras con terceros, bien sean públicos o privados. La información de los contratos soportados por las certificaciones de terceros que hubieran recibido los servicios de construcción de vivienda y/o edificación de estructuras debe ser obligatoriamente los mismos que el Proponente presenta en el Formato 3 – Experiencia. La información del Formato 5 – Capacidad residual deberá ser presentada en pesos colombianos, salvo donde se registre el valor del contrato en la moneda del país de origen. Cuando el valor de los contratos esté expresado en monedas extranjeras deberá convertirse a pesos colombianos en los términos indicados en el numeral 1.13 del presente pliego de condiciones.

C. Capacidad Financiera (CF):

El factor (CF) para propósitos de la capacidad residual se obtiene teniendo en cuenta el índice de liquidez del Proponente con base en la siguiente fórmula:

$$\text{Índice de liquidez} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

El puntaje para la liquidez se debe asignar con base en la siguiente tabla:

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

Mayor a	Menor o igual a	Puntaje
0	0,5	20
0,5	0,75	25
0,75	1,00	30
1,00	1,5	35
1,5	Mayores	40

El índice de liquidez del proponente se verifica con el RUP. Si el proponente no tiene antigüedad suficiente para tener estados financieros auditados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, deben tenerse en cuenta los estados financieros de corte trimestral o de apertura, suscritos por el representante legal y el auditor.

Para los proponentes o integrantes extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia, la información requerida para el factor (CF) exigido para el cálculo de la capacidad residual del proponente está contemplada en el numeral de los requisitos de capacidad financiera del pliego de condiciones.

Los Proponentes deberán acreditar los siguientes indicadores en los términos señalados en la Matriz 1 – Indicadores financieros y organizacionales y bajo las condiciones señaladas en el presente documento:

Indicador	Fórmula
Liquidez	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$
Nivel de Endeudamiento	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$
Razón de Cobertura de Intereses	$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Gastos Interes}}$

Si el Proponente es Plural cada indicador debe calcularse así:

$$\text{Indicador} = \frac{(\sum_{i=1}^n \text{Componente 1 del indicador}_i)}{(\sum_{i=1}^n \text{Componente 2 del indicador}_i)}$$

Donde n es el número de integrantes del Proponente Plural (Unión Temporal o Consorcio).

El Proponente que no tiene pasivos corrientes está habilitado respecto del índice de liquidez.

El Proponente que no tiene gastos de intereses está habilitado respecto de la razón de cobertura de intereses, siempre y cuando la utilidad operacional sea igual o mayor a cero (0).

El Proponente que demuestre la condición de Mipyme domiciliada en Colombia acreditará la capacidad financiera de acuerdo con los indicadores señalados en la Matriz 1 – Indicadores financieros y

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

organizacionales. El Proponente probará la condición de Mipyme con la copia del certificado del Registro Único de Proponentes el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

Cuando el proponente tiene un pasivo corriente igual a cero (0) y por consiguiente su índice de liquidez sea indeterminado, la entidad debe otorgar el mayor puntaje en el componente de capacidad financiera (CF).

D. Capacidad Técnica (CT):

El factor (CT) para propósitos de la capacidad residual se asigna conforme a la que desarrollen actividades relacionadas directamente a la construcción, teniendo en cuenta el número de socios y profesionales de la arquitectura, ingeniería y geología vinculados mediante una relación laboral o contractual vigente a la fecha de cierre del presente proceso.

Para acreditar el factor (CT) el Proponente o integrante nacional y extranjero con o sin sucursal en Colombia deben diligenciar el Formato 5 – Capacidad residual.

El puntaje del factor (CT) se asigna con base en la siguiente tabla:

Desde	Hasta	Puntaje
1	5	20
6	10	30
11	Mayores	40

E. Equipo Mínimo de Trabajo

EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EXPERIENCIA GENERAL DEL PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO

La Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, como Fideicomitente Gestor, teniendo en cuenta el objeto del contrato al cual se estima vincular al proponente elegido, el valor estimado de las viviendas a integrar el proyecto, el alcance, metodología para la ejecución, lugar de ejecución, plan y cargas de trabajo y el grado de complejidad del objeto a ejecutar, ha determinado que el personal profesional Mínimo que se requiere para la ejecución es el que se relaciona a continuación:

FORMACIÓN ACADÉMICA Y ESPECIALIZACIONES

La formación académica del personal profesional se acreditará así: Diploma de pregrado, postgrado y acta de grado, expedida por la entidad respectiva.

ACREDITACIÓN EXPERIENCIA DEL PERSONAL

EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO REQUERIDO

El proponente deberá contar con el siguiente personal para la ejecución del objeto contractual:

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

No de profesionales	Cargo*	Requisitos Mínimos
1	Director de Obra (Dedicación estimada 60%)	Profesional en ingeniería civil y/o Arquitectura con matrícula profesional vigente. Experiencia General Con una experiencia no menor a 15 años contados a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional. Experiencia específica Como director de obra en por lo menos 3 contratos como director o contratista en proyectos de construcción y/o ampliación de Edificaciones y/o vivienda de Interés Prioritario
2	Residentes de obra (Dedicación estimada 100%) Uno para el Municipio de Viterbo Uno para el Municipio de Pacora	Profesional en ingeniería civil y/o Arquitectura con matrícula profesional vigente. Experiencia General Con una experiencia no menor a 5 años contados a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional. Experiencia Específica Como residente de obra en por lo menos 2 contratos como residente de obra en proyectos de construcción de y/o ampliación de Edificaciones y/o vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritario
1	Profesional en seguridad y salud en el trabajo con matrícula profesional vigente. (Dedicación estimada 100%)	Experiencia General Con una experiencia no menor a 3 años contados a partir de la fecha de expedición de la licencia, donde se demuestre experiencia en al menos 1 proyecto de construcción y/o ampliación de obras civiles
1	Residente Social, Profesional en sociología, trabajo social, desarrollo familiar o afines (Dedicación estimada 100%)	Experiencia General Con una experiencia no menor a 3 años contados a partir de la fecha de expedición de la licencia, donde se demuestre experiencia en al menos 1 proyecto de construcción y/o ampliación de obras civiles.
1	Técnico electricista (Dedicación estimada 80%)	Experiencia General Con una experiencia no menor a 2 años contados a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional, donde se demuestre experiencia en al menos 1 proyecto de construcción y/o ampliación de obras civiles.
2	Maestro de obra (Dedicación estimada 100%) Uno para el Municipio de Viterbo Uno para el Municipio de Pacora	Maestro de obra con matrícula profesional vigente. Experiencia General Con una experiencia no menor a 4 años contados a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional. Experiencia Específica Como maestro de obra en por lo menos 2 contratos en proyectos de construcción de y/o ampliación de Edificaciones y/o vivienda de Interés Social Rural y/o Vivienda de Interés Prioritario.

Para efectos de ejecución, el adjudicatario deberá contar, como mínimo, con el personal señalado en el presente apartado, so pena de declararse incumplimiento y hacer efectivas las garantías otorgadas para tal efecto, precisando que en los valores unitarios del presupuesto oficial se hallan incluidos los costos de dicho equipo humano. Sin perjuicio de lo anterior, resultará deber de la Interventoría verificar, semanalmente, que las cuadrillas de trabajo se encuentren activas y dispuestas para la correcta y oportuna ejecución del contrato.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

La experiencia general en el ejercicio de la profesión se contará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional o acta de grado, en las condiciones establecidas. Los certificados de trabajos expedidos por entidades estatales y privadas.

Se verificará para efectos de habilitación de la propuesta, que el Director de Obra y el personal en general presentado por el oferente para la ejecución de las actividades contratadas, cumplan con los requisitos, experiencia y que las hojas de vida cumplan con sus respectivos soportes.

El personal del equipo de trabajo presentado como parte de la propuesta, deberá manifestar mediante una carta original dirigida por cada uno de ellos a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, su compromiso de prestar sus servicios al Proponente, en caso de que fuere favorecido con la adjudicación del Contrato.

El oferente seleccionado se obliga a mantener en el proyecto, durante la ejecución y hasta la liquidación del contrato, el perfil del personal ofrecido en su propuesta para el desarrollo de este.

Una vez se seleccione al Fideicomitente Constructor Desarrollador y se vincule mediante la suscripción del correspondiente Otrosí a la Modificación Integral al Contrato de Fiducia del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, NO PODRÁ MODIFICAR EL PERSONAL PROPUESTO SIN QUE MEDIE UNA JUSTA CAUSA, la cual deberá ser sustentada para evaluación por parte de la interventoría y posterior autorización del Comité Fiduciario. El reemplazo del profesional se realizará únicamente por otro profesional del mismo ramo con las mismas condiciones profesionales o superiores a las del personal que haya presentado con su propuesta y se deberá presentar al Interventor, la carta del profesional a reemplazar en donde se indique la razón por la cual no puede asumir el cargo.

El proponente deberá acreditar la experiencia del equipo de trabajo mediante la presentación de las respectivas certificaciones de experiencia, según sea el caso que deberá contener la siguiente información:

- Fecha de la certificación.
- Nombre de la entidad que certifica.
- Número de identificación de la entidad que certifica (NIT o documento que haga sus veces conforme a la ley), si lo tiene.
- Nombre, cargo y firma de la persona competente que certifica.
- Nombre del profesional
- Copia Cédula de Ciudadanía
- Las fechas contractuales de iniciación y terminación del contrato del profesional.
- Objeto del contrato del profesional (cargo, funciones y/u obligaciones desempeñadas).
- Los siguientes documentos respecto del proponente, sus integrantes y representantes legales de personas jurídicas que presenten propuesta, con un término inferior a treinta días:
- Certificado de ausencia Antecedentes Disciplinarios, Certificado de ausencia de antecedentes fiscales, Certificado de ausencia de antecedentes judiciales, Certificado de ausencia de medidas correctivas, Certificado Registro Deudores Alimentarios Morosos REDAM, Constancia de afiliación al sistema de seguridad social integral (SALUD), Constancias de afiliación al sistema de seguridad

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

social integral (PENSION), Certificado de examen médico de aptitud laboral máximo 03 años, Certificados de estudios, Certificados de experiencia laboral, Constancia de ausencia de sanciones disciplinarias para el ejercicio profesional.

- Adicionalmente se debe presentar la copia de la tarjeta profesional o acta de grado o el documento que haga sus veces.

F. Garantía de seriedad de la oferta

GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

Si bien es cierto el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Matriz PAM Vivienda Gobernación de Caldas, como sus operaciones económicas y contractuales permiten estar bajo el régimen del derecho privado, al momento de constituirse las garantías, estas tienen como beneficiario al FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS, se dispone entonces que las garantías que rodean el presente proceso de contratación deberán estructuradas de conformidad con lo reglado en el Decreto 1082 de 2015 (que se acoge para el presente proceso de invitación pública), mediante póliza de seguros otorgada por una entidad legalmente habilitada por la Superintendencia Financiera para tal efecto, en los siguientes términos:

Beneficiario:	Fideicomiso PAM Vivienda Gobernación de Caldas, Fideicomiso Derivado Grupo I Mil Viviendas, Gobernación de Caldas, Municipios de Pacora - Caldas, Viterbo – Caldas.
Asegurado:	Fideicomiso PAM Vivienda Gobernación de Caldas; y el Fideicomiso Derivado Grupo I Mil Viviendas. Municipios de Pacora y Viterbo departamento de Caldas
Tomador:	Proponente
Vigencia:	Tres (3) meses contados a partir de la fecha de la presentación de la oferta.
Amparo:	El texto de la garantía deberá indicar textualmente el número, año y objeto del proceso
Firmas:	Deberá ser suscrita por quien la expide y el tomador.

Nota. La ausencia de la garantía de seriedad no resulta subsanable, en consecuencia, constituirá causal de rechazo de la oferta, para lo cual se acoge lo establecido sobre el particular en el parágrafo 3 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, agregado por el artículo 5 parágrafo 3 de la Ley 1882 de 2018.

Así las cosas, se advierte a los interesados en el proceso que la garantía de seriedad requerida por la entidad cubrirá la sanción derivada del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- a. La no suscripción del contrato por parte del proponente seleccionado.
- b. La no ampliación de la vigencia de la garantía presentada cuando el término previsto en el pliego de condiciones para la adjudicación se prorrogue, o cuando ocurriere lo mismo con el término previsto para la suscripción del contrato.
- c. La falta de otorgamiento por parte del adjudicatario de la garantía única de cumplimiento exigida por el Departamento para amparar las obligaciones derivadas del contrato.
- d. El retiro de la propuesta después del cierre del proceso durante la vigencia señalada.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS Y SELECCIÓN

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Solo serán objeto de evaluación las ofertas cuya verificación las habilite desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero. Una vez efectuada la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes por parte de la Secretaría de Vivienda y Territorio del Departamento de Caldas, se procederá a la evaluación de las ofertas hábiles, teniendo como factores de ponderación los criterios establecidos en el presente numeral.

Una vez la propuesta sea considerada hábil, el Comité Evaluador de la Secretaría de Vivienda y Territorio del Departamento de Caldas, efectuará los estudios del caso y el análisis comparativo para seleccionar la propuesta más favorable y que esté ajustada a esta convocatoria, teniendo en cuenta los factores de evaluación y ponderación detallados a continuación:

CRITERIO	PUNTAJE
OFERTA ECONOMICA	55 PUNTOS
FACTOR DE CALIDAD	15 PUNTOS
APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	15 PUNTOS
MIPYMES DEPARTAMENTO DE CALDAS	13 PUNTOS
Inclusión PcD (PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	2 PUNTOS
TOTAL, PUNTAJE	100 PUNTOS

PROPUESTA ECONÓMICA

Oferta Económico (Hasta 55)

Advertiendo que las ofertas económicas que superen el presupuesto oficial serán rechazadas, se advierte que las mismas deberán presentarse a través del formulario dispuesto con la invitación del proceso, el cual deberá ser presentado en formato PDF Y EXCEL (Se requiere la presentación en ambos formatos los cuales deben guardar coherencia estricta en su forma y contenido), teniendo en cuenta las especificaciones técnicas fijadas en el mismo que deben ser ofertadas con estricto apego a las mismas, incluyendo la totalidad de los costos directos e indirectos que implique la correcta y oportuna ejecución. Por lo tanto, los precios de la oferta serán considerados fijos durante la ejecución y liquidación del contrato, en consecuencia, no se aplicará fórmula de reajuste por el paso del tiempo. En la revisión del formulario de precios se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Que se haya consignado y ofrecido todos y cada uno de los ítems, así como el valor unitario de cada uno de ellos.
- Que contenga la totalidad de ítems y las cantidades requeridas de cada uno de ellos.
- Que el valor total corregido sea igual o inferior al presupuesto oficial.
- Que la oferta económica se presente suscrita por el representante legal o apoderado del proponente.
- Que el valor de la Administración no sea inferior al 85% o mayor al 110% del valor oficial del porcentaje fijado en el formulario de "Presupuesto Oficial" so pena de rechazo de la propuesta.
- Que el formulario de la propuesta económica no presente tachadura o enmendadura.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

- g. Tanto los precios unitarios, como el total de la propuesta se deberán presentar en valores absolutos sin inclusión de centavos o dígitos decimales, por lo que dichos precios se aproximarán por el oferente al valor absoluto o entero en pesos en la respectiva propuesta.

Al momento de revisión de las operaciones matemáticas del formulario de precios del proponente, se realizará chequeo de los productos de cantidad de obra por los precios unitarios y de las sumatorias para obtener el valor total de cada ítem y el valor total de la oferta económica, y de resultar errores matemáticos en las mismas, se tendrá en cuenta la corrección matemática efectuada por el comité evaluador designado para tal efecto, que en todo caso, no podrá superar una desviación del total de la propuesta hasta del 5%, sin que pueda superarse, efectuado el respectivo ajuste, el valor del presupuesto destinado a la ejecución del contrato, so pena de no ser tenida en cuenta para la evaluación técnica. Para dicha revisión se acudirá a una hoja de cálculo, en la cual los productos se tomarán con el valor redondeado con el fin de evitar acumulación de decimales y por tanto errores en el valor total. El comité evaluador, a partir del valor de las ofertas, asignará máximo 55 puntos acumulables de acuerdo con el método escogido para la ponderación de la oferta económica, precisando que la elección del método estará condicionada por los dos primeros decimales de la TRM es la informada por el Banco de la República al día hábil siguiente a la apertura del sobre económico; dato que será verificado en www.banrep.gov.co/es/tasa-cambio-del-peso-colombiano-trm. El método será escogido de acuerdo con los rangos establecidos en la siguiente tabla:

Rango (inclusive)	Método
De 0.00 a 0.66	Mediana con valor absoluto.
De 0.67 a 0.99	Media geométrica.

En todos los casos se tendrá en cuenta hasta el séptimo (7) decimal del valor obtenido como puntaje, advirtiendo que la fórmula elegida según el método anterior será aplicada solo con las propuestas habilitadas que no hayan sido objeto de rechazo atendiendo las causales fijadas en el presente pliego de condiciones. Sin perjuicio de lo anterior, las propuestas que al aplicar las fórmulas obtengan puntajes negativos obtendrán cero (0) puntos en la calificación de la oferta económica.

Mediana con valor absoluto. Se entenderá por mediana el resultado del cálculo que se obtiene mediante la aplicación del siguiente proceso:

El comité evaluador ordenará los valores de las propuestas hábiles de manera descendente. Si el número de valores es impar, la mediana corresponde al valor central, si el número de valores es par, la mediana corresponde al promedio de los dos valores centrales.

$$Me = (V_1; V_2; \dots; V_m)$$

Donde:

V_i : Es el valor total corregido de cada una de las propuestas "i".

m: Es el número total de propuestas económicas válidas recibidas por la Entidad Estatal.

Me: Es la mediana calculada con los valores de las propuestas económicas válidas.

Bajo este método la Entidad asignará puntaje así:

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

A. Si el número de valores de las propuestas hábiles es impar, el máximo puntaje será asignado a la propuesta que se encuentre en el valor de la mediana. Para las otras propuestas, se utiliza la siguiente fórmula:

$$puntaje = \left[\left\{ 1 - \left| \frac{Me - Vi}{Me} \right| \right\} \cdot 55 \right]$$

M_e : Es la mediana calculada con los valores de las propuestas económicas válidas.

V_i : Es el valor total corregido de cada una de las propuestas "i".

II. Si el número de valores de las propuestas hábiles es par, se asignará el máximo puntaje a la propuesta que se encuentre inmediatamente por debajo de la mediana. Para las otras propuestas, se utiliza la siguiente fórmula

$$Puntaje = [\{ 1 - |V_{Me} - V_i| \} \cdot 55] \quad Puntaje = 1 - V_{Me} - V_i \cdot 55$$

Donde:

V_{Me} : Es el valor de la propuesta económica válida inmediatamente por debajo de la mediana.

V_i : Es el valor total corregido de cada una de las propuestas "i".

Media geométrica. Para calcular la media geométrica se tomará el valor de las propuestas hábiles del respectivo factor de calificación para asignar el puntaje de conformidad con el siguiente procedimiento:

$$MG = \sqrt[n]{V_1 \cdot V_2 \cdot V_3 \cdot \dots \cdot V_n}$$

Donde:

MG: Es la media geométrica de los tres menores valores.

V_1 : Es el valor de una propuesta habilitada.

V_n : Es el valor de la propuesta n habilitada.

n: La cantidad total de propuestas habilitadas.

Para efectos de la asignación de puntaje, se asignará el máximo puntaje al valor de la propuesta que se encuentre más cerca (por exceso o por defecto) al valor de la media geométrica calculada para el factor correspondiente. Las demás propuestas recibirán puntaje de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$Puntaje = 55 \cdot [1 - (|MG - V_i| / MG)] \quad Puntaje = 55 \cdot 1 - MG - V_i \cdot MG$$

Cuando el resultado de la fórmula anterior sea un número negativo se asignará cero (0) puntos.

Para la presentación de la oferta económica el proponente deberá tener en cuenta en el valor ofertado todos los costos directos e indirectos que procedan durante la etapa precontractual y durante la etapa de ejecución y liquidación del contrato al cual se vinculará, ya que la construcción del proyecto será responsabilidad exclusiva de éste; los contratos que dé él se deriven, pago de prestaciones de los subcontratistas, impuestos y/o contribuciones y/o gravámenes que se encuentren vigentes a cargo del oferente seleccionado, gastos de administración, imprevistos, utilidad y riesgos inherentes al tipo de actividades contempladas en este proceso,

	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
---	--

y en los contratos que resulten del mismo, que se entienden evaluados e involucrados en la propuesta, de no hacerlo o hacerlo de manera parcial su oferta será rechazada.

La oferta deberá venir firmada por el Representante Legal del oferente.

FACTOR DE CALIDAD

La Entidad asignará el puntaje de factor de calidad como sigue:

Concepto	Puntaje
Implementación del programa de gerencia de proyectos; Presentación de un plan de calidad;	15
Total	15

IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE GERENCIA DE PROYECTOS

La Entidad asignará 5 puntos al proponente que se comprometa a instaurar un programa de gerencia de proyectos mediante la suscripción del Formato 9 – Programa de gerencia de proyectos, en el cual bajo la gravedad de juramento conste el compromiso que en este sentido asume.

Para efectos del presente Proceso de Selección, por gerencia de proyectos se entiende la aplicación de conocimientos, habilidades, herramientas y técnicas a las actividades del proyecto para cumplir con los requisitos de este, lo cual se logra mediante la aplicación de procesos de gerencia de proyectos en las fases de inicio, planificación, ejecución, monitoreo, control, y cierre del proyecto. La gerencia de proyectos requiere: identificar requisitos; abordar las diversas necesidades, inquietudes y expectativas de los interesados; equilibrar las contingencias que se relacionan entre otros aspectos con el alcance, la calidad, el cronograma, el presupuesto, los recursos y el riesgo.

Para la ejecución del Contrato, el adjudicatario deberá instaurar el programa de Gerencia de Proyectos y contar con un profesional tiempo completo en las áreas de la ingeniería o la arquitectura, con matrícula profesional vigente, que cumpla con las siguientes condiciones establecidas.

Para acreditar lo anterior, el adjudicatario deberá aportar copia del acta de grado y/o diploma que certifique que el profesional es Ingeniero y/o Arquitecto, así como certificación o credencial PMP vigente. Adicionalmente, deberá presentar certificaciones o Contratos en los que se evidencie la experiencia solicitada en gerencia de proyectos.

Para acreditar lo anterior, el adjudicatario deberá aportar copia del acta de grado y/o diploma que certifique que el profesional es ingeniero y/o arquitecto, así como copia de los títulos de postgrado, acreditados mediante copia de los diplomas y/o actas de grado. Adicionalmente, deberá presentar certificaciones o contratos en los que se evidencie la experiencia solicitada en gerencia de proyectos.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

Cuando la Especialización, Maestría o Doctorado no sea específica en Gerencia de Proyectos, se deberá aportar copia del pñsum académico, plan de estudios y certificación de la Universidad en la cual se indique que los estudios adelantados guardan equivalencia con los de una Gerencia de Proyecto.

Para efectos del presente Pliego, se entiende pñsum académico, como el documento que contiene todas las asignaturas o materias que componen el plan de estudio de una determinada carrera.

Para efectos de la equivalencia, el pñsum académico deberá contener como mínimo estudios en las áreas de:

- Formulación, Evaluación o Gestión de Proyectos
- Gerencia del talento humano
- Principios de administración de proyectos (Planeación, organización, dirección y control)
- Planeación Estratégica
- Finanzas

El programa de Gerencia de Proyectos estará sujeto al seguimiento de la interventoría durante la ejecución del Contrato.

En el evento de que el título académico haya sido obtenido en el extranjero, el Proponente deberá acreditar la convalidación de dicho título ante el Ministerio de Educación Nacional, de conformidad con lo establecido en la Sección 1.9.

Para efectos de estimar el tiempo de experiencia como coordinador, gerente, líder o director de proyectos de se tendrá en consideración el tiempo transcurrido entre la fecha de inicio y de terminación indicada en las certificaciones presentadas, independientemente de su dedicación. En el evento de que existan traslapes de tiempo, solamente se tendrá en cuenta una vez el tiempo traslapado.

PRESENTACIÓN DE UN PLAN DE CALIDAD

La Entidad asignará 10 puntos, al proponente que se comprometa a presentar un Plan de Calidad específico para el proyecto, elaborado conforme a los parámetros establecidos en la última actualización de las normas NTC ISO 9001:2015 y NTC ISO 10005:2018, o la que las modifique o complemente, mediante la suscripción del Formato 9 - Plan de calidad.

La interventoría verificará el cumplimiento de este criterio conforme a lo establecido en las normas mencionadas sin requerir la presentación de certificación alguna.

El Plan de Calidad se elaborará en relación con el proyecto a ejecutar, por lo que el proponente no debe presentar ningún certificado de gestión de calidad. Sin embargo, para elaborar el Plan de Calidad debe tener en cuenta las normas técnicas señaladas en el primer párrafo de este numeral.

MIPYMES DEPARTAMENTO DE CALDAS

Se otorgará 13 puntos al oferente que acredite MiPymes en el Departamento de Caldas; en caso de ser consorciado o unión temporal se acreditará con cada uno de los miembros del proponente plural.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

En aplicación de los principios de promoción del desarrollo empresarial y fortalecimiento de la economía regional, la entidad incorpora dentro de los factores de evaluación incentivos para las micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYMES), de conformidad con lo dispuesto en la Ley 905 de 2004 y el Decreto 1082 de 2015.

Así mismo, se otorga un puntaje diferencial a las MIPYMES domiciliadas en el Departamento de Caldas, en atención a la necesidad de fomentar el desarrollo económico territorial, la generación de empleo local y el fortalecimiento del tejido empresarial regional, sin que ello implique restricción a la participación de proponentes de otras regiones, garantizando el principio de pluralidad de oferentes.

Inclusión PcD (PERSONAS CON DISCAPACIDAD – 2 PUNTOS)

La Entidad asignará 2 puntos al Proponente que acredite el número mínimo de personas con discapacidad de acuerdo con el número total de trabajadores de la planta de su personal en los términos señalados en el artículo 2.2.1.2.4.2.7.4. del Decreto 287 del 2026.

Para esto debe presentar: i) el Formato 10 – Vinculación de personas con discapacidad suscrito por la persona natural, el representante legal o el revisor fiscal, según corresponda, en el cual certifique el número total de trabajadores vinculados a la planta de personal del Proponente o sus integrantes a la fecha de cierre del Proceso de Contratación, ii) acreditar el número mínimo de personas con discapacidad en su planta de personal, de conformidad con lo señalado en el certificado expedido por el Ministerio de Trabajo, el cual deberá estar vigente a la fecha de cierre del Proceso de Contratación.

Para los Proponentes Plurales, la Entidad tendrá en cuenta la planta de personal del integrante del Proponente Plural que aporte como mínimo el cuarenta por ciento (40 %) de la experiencia requerida para el Proceso de Contratación. Este porcentaje de experiencia se tomará sobre el “valor mínimo a certificar (como % del Presupuesto Oficial de obra expresado en SMMLV)” de conformidad con el presente documento, sin importar si la experiencia es general o específica.

El Formato, en el caso de los proponentes plurales, debe suscribirse por la persona natural o el representante legal, de la persona jurídica que aporte como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la experiencia requerida para el Proceso de Contratación.

C. Orden de Elegibilidad y Adjudicación

El comité evaluador deberá aplicar el procedimiento establecido en el presente documento para comparar y evaluar de forma objetiva las propuestas presentadas dentro del proceso de selección.

El resultado de aplicar los criterios de selección será consignado en un “Informe de Evaluación”, documento que se presentará por escrito a la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas. Éste contendrá el estudio objetivo de los documentos presentados por los proponentes para el cumplimiento de los requisitos habilitantes y de asignación de puntaje, los cuales serán evaluados desde la óptica jurídica, técnica y financiera dando como resultado una lista de elegibilidad.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

El orden de elegibilidad estará dado por la sumatoria de los puntajes obtenidos por los proponentes (habilitados) en cada uno de los factores establecidos para tal efecto.

Para efectos de la calificación, el comité evaluador designado verificará el cumplimiento de cada uno de los siguientes requisitos, so pena de rechazo de la oferta económica:

- a. Que se haya consignado y ofrecido todos y cada uno de los ítems, así como el valor unitario de cada uno de ellos.
- b. Que contenga la totalidad de ítems y las cantidades requeridas de cada uno de ellos.
- c. Que el valor total corregido sea igual o inferior al presupuesto oficial.
- d. Que la oferta económica se presente suscrita por el representante legal o apoderado del proponente.
- e. Que el proponente haya presentado ofertados todos los ítems con sus valores unitarios y estos no sean precios artificialmente bajos.
- f. Que el proponente no haya modificado los ítems establecidos como inmodificables.
- g. Que el formulario de la propuesta económica no presente tachadura o enmendadura.

El comité evaluador precisará que efectuará correcciones aritméticas de las ofertas económicas originadas por operaciones inexactas, o por ajuste al peso (ya sea por exceso o por defecto de los precios unitarios). Cuando la fracción decimal sea igual o superior a cinco se aproximará por exceso al número entero siguiente y cuando la fracción decimal sea inferior a cinco se aproximará por defecto al número entero del peso.

Una vez agotado el proceso de evaluación, será seleccionado el Fideicomitente Constructor Desarrollador atendiendo el orden de elegibilidad establecido en el informe correspondiente; así las cosas, EL COMITÉ FIDUCIARIO del FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS adjudicará el proceso al proponente ubicado en el primer orden de elegibilidad, siempre y cuando cumpla la totalidad de los requisitos exigidos en estos TÉRMINOS DE REFERENCIA, o procederá a la declaratoria de desierto si hubiere lugar a ello.

En el evento que el COMITÉ FIDUCIARIO no acoja el resultado de la evaluación realizada por el comité integrado para tal efecto, así lo justificará en el oficio de Selección correspondiente.

Nota: El proponente que le sea adjudicado el proceso dispondrá de **CINCO (5)** días hábiles a partir del momento de ser seleccionado como Fideicomitente Constructor Desarrollador, para la revisión de los diseños entregados por la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas de la Gobernación de Caldas.

D. CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de presentarse empate en el puntaje total de dos o más ofertas, la Entidad aplicará los siguientes criterios de desempate, en su orden, hasta lograr la selección del proponente favorecido, en concordancia con los principios de selección objetiva, transparencia, igualdad y pluralidad de oferentes:

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

1. Se preferirá la oferta presentada por el proponente que acredite la condición de MIPYME debidamente certificada, de conformidad con la normatividad vigente.
2. Si persiste el empate, se preferirá la oferta presentada por la MIPYME que tenga domicilio principal en el Departamento de Caldas, como mecanismo de promoción del desarrollo económico territorial y fortalecimiento del tejido empresarial regional.
3. Preferir la oferta del proponente que acredite que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad, conforme al criterio de desempate previsto en la normativa vigente aplicable y a las orientaciones del Sistema Integral de Preferencias en favor de PcD (Decreto 287 de 2026 y Circular Externa 003 de 2026).
4. Si aún subsiste el empate, se preferirá la oferta que haya obtenido el mayor puntaje en el factor de calidad técnica de la oferta.
5. De persistir el empate, se preferirá la oferta con el menor valor económico ofertado.
6. En caso de que el empate continúe, se preferirá la propuesta presentada por el proponente que acredite mayor experiencia general específica en proyectos de vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés prioritario (VIP), sin que este criterio implique otorgamiento de puntaje adicional.
7. Si agotados los anteriores criterios no fuere posible dirimir el empate, la Entidad realizará un sorteo mediante mecanismo aleatorio, en presencia de los proponentes empatados, dejando constancia en el acta respectiva, garantizando los principios de transparencia e imparcialidad.

V. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

Las propuestas, incluida la información necesaria para su debida presentación, serán puestas a consideración de cada uno de los invitados, mediante correo electrónico enviados a los mismos, conforme a lo indicado en el Manual Operativo en el Numeral 4.5.4, procurando por el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos señalados en los presentes términos de referencia.

Con la presentación de la propuesta, está de por sí implica la aceptación y conocimiento del proceso de selección y de todas las condiciones y obligaciones establecidas en el presente documento.

La oferta deberá presentarse de manera digital, únicamente en la dirección de correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com y maria.meza@fiducentral.com, en idioma castellano, debidamente foliada en orden consecutivo en su totalidad y firmada la oferta por el representante legal que se designe de la figura jurídica; no se aceptarán propuestas enviadas por cualquier otro medio diferente al previsto en el presente documento.

La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos habilitantes y de los criterios de evaluación. El proponente deberá diligenciar los anexos, de tal manera que permita la verificación de cada requerimiento.

Los parámetros y requerimientos establecidos en esta invitación a presentar propuestas, constituyen una invitación a los interesados a presentar ofertas ante la entidad.

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y Territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	---

Si el proponente presenta con su propuesta documentos que han perdido legibilidad o claridad, se podrá solicitar las aclaraciones o subsanaciones a que hubiere lugar mediante correo electrónico, las cuales deberán ser atendidas por los interesados dentro del término que, fijados en el cronograma, so pena del rechazo de la propuesta. En el momento en que exista una incongruencia en la propuesta, es decir, que en una parte de esta se declare algo que se contradiga en otra, se podrá solicitar las aclaraciones que se estimen pertinentes. **Si no hay legibilidad en documentos presentados relacionados con criterios puntuables estos no serán tenidos en cuenta por no ser subsanables.**

La presentación de la oferta y todos los documentos anexos deberán estar firmados por el representante legal. Sin embargo, en aplicación del Código de Comercio, el comité de evaluación, emitirá concepto con el cual EL COMITÉ FIDUCIARIO podrá reservarse la facultad de seleccionar o no alguna de las propuestas allegadas y en tal virtud, el término previsto para la selección será el establecido en el cronograma del proceso. Así mismo y en caso de considerarlo necesario, podrá suspender o dar por terminado en forma motivada el proceso de selección que se adelante, en cualquier etapa, para lo cual deberá realizarse comunicación a cada uno de los invitados.

A. Declaratoria de Desierto

El comité fiduciario podrá declarar desierto el proceso de selección cuando:

- a. No se presenten propuestas.
- b. Ninguna de las ofertas resulte habilitada conforme las disposiciones del pliego de condiciones.
- c. Existan causas o motivos que impidan la selección objetiva del proponente.
- d. El comité fiduciario no acoja la recomendación del comité evaluador, caso en el cual deberá motivar su actuación en guarda del interés público.

B. Causales de Rechazo de Propuestas

Una propuesta será rechazada:

- a. Cuando el proponente incumpla los requisitos fijados en el pliego que no sean susceptibles de subsanación.
- b. Cuando el proponente, en forma individual o conjunta, no subsane en debida forma los aspectos y documentos subsanables requeridos.
- c. Cuando no se presente la oferta económica o no se allegue la información necesaria para llevar a cabo tal evaluación.
- d. Cuando existan inconsistencias entre la documentación aportada y lo verificado por el Comité Evaluador que no puedan ser aclaradas, sin perjuicio de las acciones penales que pueda impulsar la administración por este hecho.
- e. Cuando el Proponente o uno de sus integrantes o representantes se encuentra en una situación de conflicto de intereses con la Fiduciaria, La Gobernación de Caldas o con quienes hayan participado en la preparación del presente proceso, o deban intervenir en la ejecución del desarrollo de los proyectos o en su liquidación.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
---	---

- f. Cuando se presenten varias ofertas por el mismo proponente, por sí o por interpuesta persona, o cuando la misma persona forme parte de dos o más consorcios o uniones temporales.
- g. Cuando el proponente se encuentre incurso en alguna causal de inhabilidad o incompatibilidad.
- h. Cuando el proponente modifique cantidades de alguno de los ítems fijados en el pliego de condiciones.
- i. Cuando la propuesta económica omita considerar alguno de los ítems fijados en el pliego de condiciones.
- j. Cuando no se haya presentado o suscrito el compromiso anticorrupción contenido en el Anexo 1 fijado para tal efecto.
- k. Cuando se presente incorrectamente alguno de los Anexos o soportes requeridos para asignación de puntaje.
- l. Cuando se presenten más de **CINCO (5)** certificaciones de experiencia.
- m. Cuando alguna de las certificaciones aportadas para validar la experiencia verse sobre contrato postulado que no esté debidamente clasificado en alguna de las categorías señaladas en el segundo inciso del numeral 9 (Registro Único de Proponentes), literal B (Capacidad Jurídica), numeral 4 (Requisitos Habilitantes).
- n. Cuando la propuesta supere el presupuesto oficial.
- o. Cuando no presente la garantía de seriedad de la oferta.

VI. GARANTÍAS

Si bien es cierto el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Matriz PAM Vivienda Gobernación de Caldas, como sus operaciones económicas y contractuales permiten estar bajo el régimen del derecho privado, al momento de constituirse las garantías, estas tienen como beneficiario al FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS, se dispone entonces que las garantías que rodean el presente proceso de contratación deberán estructuradas de conformidad con lo reglado en el Decreto 1082 de 2015, mediante póliza de seguros otorgada por una entidad legalmente habilitada por la Superintendencia Financiera para tal efecto, en los siguientes términos:

SERIEDAD DE LA OFERTA

Beneficiario:	Gobernación de Caldas, Municipios de Pacora - Caldas, Viterbo – Caldas, el Fideicomiso PAM Vivienda Gobernación de Caldas, y el Fideicomiso Derivado Grupo I Mil Viviendas
Asegurado:	Fideicomiso PAM Vivienda Gobernación de Caldas; y el Fideicomiso Derivado Grupo I Mil Viviendas, Municipios de Pacora y Viterbo departamento de Caldas
Tomador:	Proponente
Vigencia:	Tres (3) meses contados a partir de la fecha de la presentación de la oferta.
Amparo:	El texto de la garantía deberá indicar textualmente el número, año y objeto del proceso
Firmas:	Deberá ser suscrita por quien la expide y el tomador

 Gobierno de CALDAS Secretaría de VIVIENDA y territorio	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR - FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA
--	--

Nota. La ausencia de la garantía de seriedad no resulta subsanable, en consecuencia, constituirá causal de rechazo de la oferta, para lo cual se acoge lo establecido sobre el particular en el parágrafo 3 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, agregado por el artículo 5 parágrafo 3 de la Ley 1882 de 2018.

Así las cosas, se advierte a los interesados en el proceso que la garantía de seriedad requerida por la entidad cubrirá la sanción derivada del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- a. La no suscripción del contrato por parte del proponente seleccionado.
- b. La no ampliación de la vigencia de la garantía presentada cuando el término previsto en el pliego de condiciones para la adjudicación se prorrogue, o cuando ocurriere lo mismo con el término previsto para la suscripción del contrato.
- c. La falta de otorgamiento por parte del adjudicatario de la garantía única de cumplimiento exigida por el Departamento para amparar las obligaciones derivadas del contrato.
- d. El retiro de la propuesta después del cierre del proceso durante la vigencia señalada.

El Fideicomiso hará efectiva la garantía de seriedad a título de indemnización, sin menoscabo de las acciones para el reconocimiento la sanción no cubiertos cuando hubiere lugar a ello. Admitiendo la prevalencia del interés de la administración, el futuro Fideicomitente Constructor Desarrollador (adjudicatario del proceso) deberá constituir una garantía única de cumplimiento que podrá consistir en póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, o garantía bancaria otorgada por un banco local, que ampare y cumpla las siguientes condiciones:

TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1
PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR -
FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE
CALDAS
MUNICIPIOS DE VITERBO - PACORA

TIPO DE RIESGO	GARANTÍAS EXIGIBLES
Cumplimiento del contrato	Su cuantía será equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y cubrirá el plazo de ejecución y liquidación del mismo estimado en cuatro meses, contados a partir de la fecha del acta de entrega y recibo final de las unidades inmobiliarias debidamente escrituradas.
Seguro Decenal	El constructor desarrollador deberá presentar una póliza de seguro decenal que ampare durante diez (10) años, contados a partir de la fecha del acta de entrega y recibo final de las unidades inmobiliarias debidamente escrituradas, con la finalidad de solventar los daños materiales que afecten la estabilidad estructural del inmueble y que comprometan su seguridad. Esta garantía será exigible para proyectos de vivienda nueva destinados a uso residencial, conforme a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y demás normas concordantes. La póliza deberá ser aprobada por el Fideicomitente Gestor y estar vigente desde la fecha de perfeccionamiento del contrato.
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	Por un monto equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato, contado a partir de la fecha de su perfeccionamiento, y tres (3) años más.
Póliza Todo Riesgo Construcción	El contratista deberá presentar una póliza de seguro que ampare los riesgos inherentes a la ejecución de la obra por un valor de quinientos (500) SMMLV con una vigencia desde la fecha de inicio de la ejecución del contrato hasta la expedición del acta de entrega y recibo final de las unidades inmobiliarias debidamente escrituradas y dos (2) años más. La póliza deberá incluir daños materiales a los bienes asegurados, así como perjuicios ocasionados a terceros por hechos derivados de la actividad constructiva. Esta garantía deberá estar vigente desde la fecha de inicio de la ejecución del contrato hasta la expedición del acta de entrega y recibo final de las unidades inmobiliarias debidamente escrituradas. La garantía deberá contemplar como asegurado principal a la entidad contratante y cumplir con los requisitos establecidos por la Gobernación de Caldas y demás normas aplicables.
Seguro de responsabilidad civil ambiental	El constructor desarrollador deberá presentar para aprobación de la Gobernación de Caldas adicional a las garantías y seguros previamente citados, una póliza de seguro de responsabilidad civil ambiental para cubrir los daños ambientales que ocasione el constructor desarrollador, en el desarrollo de las labores y obligaciones relacionadas con el contrato, así como los perjuicios que cause a terceros derivados de una contaminación gradual y paulatina. Así mismo, se extenderá la cobertura a daños propios del asegurado y a daños a los recursos naturales que provengan de una contaminación, ya sea, accidental o gradual. Y deberá contar con los siguientes amparos: Contaminación gradual y paulatina, Daño ambiental, medidas Compensatorias, Gastos de limpieza para evitar la propagación del siniestro a tercero, Gastos de limpieza en los predios del asegurado previo a que exista descontaminación de los predios utilizados para la ejecución del contrato, Gastos propios del asegurado, Condiciones preexistentes desconocidas. La póliza de responsabilidad civil ambiental deberá presentarse para aprobación de la Entidad y estar aprobada como requisito para el inicio de las actividades de obra civil y deberá permanecer vigente desde la fecha prevista para el inicio de la obra civil, hasta la fecha de terminación del contrato. Debe figurar como asegurado también el "Fideicomiso PAM Vivienda Gobernación de Caldas" y beneficiarios la Gobernación de Caldas y municipio de Pácora o Viterbo (según aplique) ello para efectos de la responsabilidad surgida por la ejecución del contrato. Esta póliza tendrá <u>un valor asegurado correspondiente a 200 SMMLV</u> y no podrá modificarse en ninguna de sus condiciones. En caso de que, por la afectación de la póliza se haya consumido el 75% del límite asegurado, el constructor desarrollador se obliga a adquirir un nuevo seguro en iguales condiciones a las previamente descritas antes de que se extinga el límite asegurado contratado. En caso de prorrogarse el plazo de ejecución, deberá ampliarse la vigencia de esta póliza por el mismo término.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR – FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS VITERBO - PACORA SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS
---	---

El beneficiario de las garantías antes mencionadas debe ser: i) **el FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, (ii) **el FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS**, (iii) **el FIDEICOMITENTE GESTOR**, (iv) y **los FIDEICOMITENTES APORTANTES**.

VII. SUPERVISIÓN

La Supervisión del contrato será ejercida por los servidores que designe la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas para tal fin, actuación que será oportunamente informada al Fideicomitente Constructor Desarrollador. La Supervisión desempeñará las funciones previstas en el Manual operativo, precisando que en ningún caso gozará de la facultad de modificar el contenido y alcance del contrato objeto de Supervisión, ni de eximir al Fideicomitente Constructor Desarrollador de sus obligaciones o responsabilidades, ni decidir sobre suspensiones, prórrogas o adiciones y las mismas serán ejercidas respecto de la interventoría que tiene a su cargo la vigilancia del presente contrato.

VIII. TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO

A. Suscripción y Legalización del Contrato

Una vez el Comité Fiduciario apruebe la designación del proponente elegido que ostentará la calidad de Fideicomitente Constructor Desarrollador, la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos **FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS** y **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS MUNICIPIO VITERBO – PACORA**, previa instrucción del Comité Fiduciario, procederá a remitir al proponente elegido el correspondiente oficio de adjudicación y aceptación; para lo cual, el adjudicatario tendrá un término máximo de tres (3) días hábiles para aceptar formalmente su designación, la cual debe estar debidamente suscrita por el Representante Legal.

Una vez recibida la aceptación del adjudicatario a su designación como Fideicomitente Constructor Desarrollador, este último deberá cumplir con el proceso de vinculación y validación SARLAFT de la Fiduciaria; razón por la cual, una vez dicho proceso de vinculación culmine de manera satisfactoria, será procedente continuar con los trámites de perfeccionamiento y suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario.

Suscrito el contrato, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, el nuevo Fideicomitente Constructor Desarrollador deberá constituir la garantía única de cumplimiento para amparar sus obligaciones, conforme a los Términos de Referencia, la cual será debidamente aprobada por la Fiduciaria.

No obstante, es preciso aclarar que, el Otrosí a la Modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario deberá ser suscrito a más tardar dentro del mes siguiente a la selección del proponente que ostentará la calidad de Fideicomitente Constructor Desarrollador.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR – FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDASVITERBO - PACORA SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS
---	--

B. Adjudicación al Proponente Ubicado en Segundo Lugar

Si dentro del término que señalado en el apartado anterior el adjudicatario no suscribe el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, el COMITÉ FIDUCIARIO podrá adjudicar la designación de Fideicomitente Constructor Desarrollador al proponente calificado en segundo lugar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del mismo.

C. Indemnidad

Atendiendo la prelación del interés público, el futuro Fideicomitente Constructor Desarrollador se obliga a mantener indemne a la Gobernación de Caldas, al **FIDEICOMISO PAM VIVIENDA GOBERNACIÓN DE CALDAS**, así como al **FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS**, frente a cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que se deriven de sus actuaciones o de las de sus dependientes con ocasión de la celebración del contrato derivado de la presente INVITACIÓN.

D. Responsabilidad del Proponente

El proponente responderá por haber ocultado inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones, o por haber suministrado información falsa conforme el numeral 7 del artículo 26 de la Ley 80 de 1993.

E. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

La interpretación y ejecución del presente Acuerdo se regirá por las leyes de la República de Colombia. Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada del presente Acuerdo, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la conciliación y la amigable composición.

Las Partes acuerdan que se efectuará el siguiente procedimiento: (i) El proceso de negociación directa se llevará por un término máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha en la cual se solicite la primera reunión convocada por cualquiera de las partes para resolver la(s) diferencia(s) notificada(s) con quince (15) días de antelación. Dentro del plazo antes indicado las partes podrán realizar las reuniones que consideren pertinentes. (ii) Si pasado el mes sin llegar a un acuerdo respecto de la(s) diferencia(s) notificada(s), Las Partes podrán o bien iniciar el proceso de conciliación ante la Cámara de Comercio de Bogotá entidad que designará al Conciliador que conocerá sobre el asunto de controversia o acudir a una amigable composición ante la Cámara de Comercio de Bogotá, quien designará al tercero encargado de resolver el conflicto o controversia, quien en el término de un (1) me deberá presentar su concepto sobre el tema de controversia.

Si vencido el plazo indicado en el numeral (i) las partes resuelven no continuar con la conciliación o la amigable composición, estos quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA No. 1 PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR – FIDEICOMISO DERIVADO GRUPO I MIL VIVIENDAS VITERBO - PACORA SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS
---	---

En todo caso, el Fideicomitente gestor podrá solicitar terminación anticipada unilateral o cesión del contrato previa notificación a la fiducia, en caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del Fideicomitente Constructor Desarrollador; para lo cual bastará remitir comunicación por escrito con exposición del incumplimiento y el termino para realizar la entrega de documentación y demás pendientes, además de hacer exigibles las garantías a que haya lugar.

Sin excepción alguna, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, en virtud del cual se vincula el proponente elegido como Fideicomitente Constructor Desarrollador, deberá integrar la Cláusula Penal Pecuniaria, que se estructura tal y como se indica a continuación:

F. CLÁUSULA PENAL:

En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, la parte incumplida deberá reconocer a título de pena, a la parte cumplida o que se allane a cumplir, la suma correspondiente al 20% del valor total del contrato, manifestándose que se renuncia a cualquier requerimiento en contra del deudor, debiéndose presentar prueba si quiera sumaria del incumplimiento.

Parágrafo primero: Lo anterior, no exime al fideicomitente cumplido de exigir el reconocimiento y pago de daños y perjuicios que excedan el valor antes mencionado.

Parágrafo segundo: La exigencia de la cláusula penal por vía ejecutiva, no elimina a posibilidad del fideicomitente cumplido de perseguir el cumplimiento de la obligación principal.

Cordialmente,

FRANCISCO JAVIER VELEZ QUIROGA
SECRETARIO DE VIVIENDA Y TERRITORIO
GOBERNACIÓN DE CALDAS

Proyectó: Juan Camilo Betancurt - Gerente PAM Vivienda Gobernación de Caldas.

Revisó: Jorge Ivan López – Asesor Jurídico-Secretaría de Vivienda y Territorio

Esteban Díaz Osorio- Supervisor PAM Vivienda Gobernación de Caldas